
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Paglia Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano S1.....	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra-primo.....	6
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19

Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 3	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	28
Patti	28
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Stima / Formazione lotti	34
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Lotto 3	38
Riepilogo bando d'asta	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.600,00	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 345.600,00	43

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 179.000,00	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano S1	45
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra-primo.....	46
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra	48

INCARICO

All'udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Ing. Paglia Antonio, con studio in Via Berna, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.antoniopaglia@gmail.com, PEC antonio.paglia@legalmail.it, Tel. 333 9162630 - 0775 876864, Fax 0775 874864, 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** - Magazzino ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano S1 (Coord. Geografiche: N: 41° 47 '37" E: 13°13' 11")
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra-primo (Coord. Geografiche: N: 41° 47 '37" E: 13°13' 11")
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra (Coord. Geografiche: N: 41° 47 '37" E: 13°13' 11")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA FIUME, 32, PIANO S1

Trattasi di un locale magazzino-deposito (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 10) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR), precisamente a ridosso della zona centrale della città di Fiuggi Fonte ed in particolare di Piazza Spada. Infatti via Fiume è una strada che si collega direttamente alla strada principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia. Il magazzino è posto al piano primo sottostrada di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra (oltre al piano interrato).

L'accesso avviene dall'esterno per mezzo di una piccola scala a due rampe del tipo a "L" posta nel lato (N.E.) del fabbricato, priva di rifinitura e di protezione. E' possibile raggiungere il vano scala, dalla via pubblica Via Fiume, attraversando la corte pertinenziale esclusiva all'unità immobiliare censita con il sub 15.

Ha una superficie lorda pari a mq 34,21 ed altezza interpiano pari a mt 2,30. All'interno dell'unità immobiliare e precisamente nel vano di minore dimensione (quello posto verso sud) vi è il gravame della servitù per la presenza delle pompe di adduzione dell'acqua a servizio di altra unità immobiliare. In detto vano vi è la presenza di umidità. Il mattonato è in ceramica delle dimensioni di 20 cm x 20 cm. La porta di accesso è in ferro. L'impianto elettrico è del tipo esterno con canalina.

All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA FIUME, 32, PIANO TERRA-PRIMO

Trattasi di un locale commerciale destinato ad uso bar-ristorante (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 15) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR). Il locale si trova su una strada che si collega direttamente a quella principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia, dove affaccia Piazza Spada, zona centrale della città di Fiuggi Fonte. Il Locale commerciale è posto al piano terra di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra, oltre ad un piano interrato.

Il locale ha due vetrine (sul lato sud) che si affacciano sulla strada Via Fiume e da una di questa (quella verso est) avviene l'ingresso. Un altro accesso, che si trova sulla corte pertinenziale esclusiva, conduce direttamente nella cucina. L'ingresso invece alla zona ristorante è possibile sia attraverso il bar che per mezzo dell'apertura, posta nel lato ovest, che conduce direttamente con l'esterno.

Nella parte frapposta tra il fabbricato e la strada pubblica è stata collocata, dal conduttore dell'attività commerciale, una tenda-pergola.

Inoltre fa parte dell'unità immobiliare anche la copertura piana (piano primo) sovrastante una porzione della cucina, con una superficie di circa 24 mq.

Accedendo nel locale si entra direttamente nell'ambiente adibito a bar dove ci sono anche i servizi igienici. Superato il locale bar si accede nella parte retrostante dove vi è lo spazio adibito a ristorante.

In particolare si hanno le seguenti superfici utili:

- 1) sala bar: 50,11 mq
- 2) Servizi igienici: 12,14 mq
- 3) Sala ristorante: 69,61 mq
- 4) Cucina: 26,83 mq
- 5) WC a servizio della cucina: 2,29 mq.

La superficie lorda è pari a circa mq 183,35.

La corte pertinenziale (ubicata su due lati: sud ed est) è gravata della servitù di passaggio a favore del sub 10.

All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA FIUME, 32, PIANO TERRA

Trattasi di un locale commerciale destinato ad uso Negozio (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 16) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR). Il locale si trova su una strada che si collega direttamente a quella principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia, dove affaccia Piazza Spada, zona centrale della città di Fiuggi Fonte. Il Locale commerciale è posto al piano terra di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra, oltre ad un piano interrato.

Il locale ha l'accesso (sul lato sud) direttamente dalla strada Via Fiume. Tra la strada pubblica e il locale è frapposta la corte esclusiva pertinenziale.

Nella parte retrostante vi è l'ambiente destinato a servizio igienico il quale è separato dal locale commerciale da un antibagno.

In particolare si hanno le seguenti superfici utili:

1) Negozio: 50,10 mq

2) Servizio igienico: 6,25 mq

La superficie lorda è pari a circa mq 52,22.

La corte pertinenziale è ubicata su due lati: sud ed ovest.

All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- ad est: con la corte pertinenziale esclusiva del sub 15;
- ad ovest: terrapieno - lato sottostante l'unità censita con il sub 16;
- a sud : terrapieno-lato strada Via Fiume;

- a nord: terrapieno - lato sottostante l'unita censita con il sub 15.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	23,55 mq	30,97 mq	1,00	30,97 mq	2,30 m	1° Sottostrada
Magazzino	10,66 mq	14,43 mq	1,00	14,43 mq	2,30 m	1 Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				45,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 09/11/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 10 Categoria C2 Piano S1
Dal 06/11/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 Rendita € 128,91 Piano S1
Dal 09/11/1989 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 Rendita € 0,18 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 Rendita € 128,91 Piano S1
Dal 08/06/2007 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 Rendita € 128,91 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24

		Rendita € 128,91 Piano S1
Dal 01/03/2021 al 10/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 Rendita € 128,91 Piano S1
Dal 10/03/2023 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 Rendita € 128,91 Piano S1

Si fa presente che con atto del 10/03/2023, successivamente all'atto di pignoramento, è stato stipulato l'atto (con Repertorio n. 7044 e Raccolta n. 5470 dal Notaio J. Ricciotti), registrato a Frosinone il 17/03/2023 con n. 1847 Serie 1T e iscritto nel Registro Imprese di Frosinone - Latina il 15/03/2023 con prot. n. 21216, di trasformazione della società da "S.N.C." a "S.A.S."

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	23	10	1	C2	6	24	45 mq	128,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

All'interno dell'unità immobiliare e precisamente nel vano di minore dimensione (quello posto verso est) vi è il gravame della servitù per la presenza delle pompe di adduzione dell'acqua a servizio delle altre unità immobiliari.

Per accedere all'interno del locale si deve esercitare la servitù di passaggio sulla corte pertinenziale all'unità immobiliare censita al foglio 38 particella n. 23 sub 15.

PATTI

L'unità immobiliare all'epoca del sopralluogo (30.01.2023) risultava occupata senza regolare contratto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in un non buono stato conservativo per la presenza di umidità nell'ambiente di minore consistenza.

PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un edificio costituito complessivamente da nove unità immobiliari di cui una parte ad uso residenziale e altre ad uso commerciale. Rappresentano le parti comuni alle nove unità immobiliari quanto stabilito dal codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno dell'unità immobiliare, in particolare nel vano di minore dimensione (quello posto verso sud), vi è il gravame della servitù per la presenza delle pompe di adduzione dell'acqua a servizio di altra unità immobiliare. Avendo il magazzino-deposito un solo accesso dall'esterno pertanto il gravame della servitù si esercita sull'intera unità immobiliare.

Probabilmente vi sono anche gravami per eventuali servitù di scarico e adduzione provenienti dai soprastanti piani.

L'accesso all'interno del locale avviene esercitando la servitù di passaggio sulla corte pertinenziale all'unità immobiliare ad uso ristorante-bar censita al foglio 38 particella n. 23 sub 15.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, ha una struttura portante in muratura con copertura a tetto con soprastante manto in laterizio. Il collegamento verticale ai piani superiori avviene per mezzo di una scala senza ascensore mentre quella che consente l'accesso al locale 1° sottostrada è esterna e priva di rivestimento ed a servizio esclusivo del locale magazzino- deposito censito con il sub 10.

L'ingresso al locale avviene esclusivamente dal lato est mediante l'esercizio della servitù sulla corte dell'unità immobiliare censita con il sub 15. Il locale non ha accesso carrabile. Gli altri lati sono completamente interrati. L'altezza interna è pari a circa 2,30 mt. I due ambienti sono separati da un muro portante. La porta di accesso è in ferro.

La pavimentazione è in ceramica delle dimensioni di 20 cm x 20 cm. Nel vano più piccolo vi è anche un lavabo munito sia di adduzione che di scarico. E' presente l'impianto elettrico che è del tipo esterno a vista realizzato con canaline in pvc. E' privo dell'impiantistica di antifurto. Non ha posti auto esclusivi riservati.

L'unità immobiliare è composto da due ambienti e risulta così suddivisa:

- 1° ambiente: dove avviene l'ingresso ha una superficie utile pari a circa 23,55 mq;
- 2° ambiente: dove vi è la presenza delle pompe di adduzione dell'acqua ha una superficie utile pari a circa 10,66 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare all'epoca del sopralluogo (30.01.2023) risultava essere occupato da **** Omissis **** senza regolare contratto .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1983 al 09/11/1989	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonello Anderlini			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	19/04/1983	5880	5264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	08/05/1983	1268	1
Dal 09/11/1989 al 08/06/2007	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana P. DE CAMILLO	09/11/1989	4948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	22/11/1989	2193	1T
Dal 08/06/2007 al 01/03/2021	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNI	08/06/2007	62780	14564

		PIACITELLI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	19/06/2007	18616	10447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone			
Dal 01/03/2021 al 10/03/2023	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCIOTTI JACOPO	01/03/2021	3707	2876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	04/03/2021	3364	2742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone			
Dal 01/03/2021 al 10/03/2023	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCIOTTI JACOPO	01/03/2021	3707	2876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	04/03/2021	3364	2742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone			
Dal 10/03/2023 al 10/05/2023	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCIOTTI JACOPO	10/03/2023	7044	5470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio	17/03/2023	5851	3990

		pubblicità immobiliare			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	17/03/2023	1847	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al pignoramento immobiliare è stato effettuato un rogito per la trasformazione della società da S.N.C. a S.A.S.. L'atto è stato stipulato in data 10/03/2023 dal Notaio Jacopo Ricciotti con Rep n. 7044/5470, Registrato a Frosinone il 17/03/2023 al n. 1847 Serie 1T e trascritto il 17/03/2023 al n. di Reg. Gen. 5851 e al n. di Reg. Part. 3990.

La data del 10.05.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato l'ultimo accertamento ipocatastale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 19/11/2007
 Reg. gen. 31456 - Reg. part. 8069
 Quota: 1/1
 Importo: € 500.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 250.000,00
 Rogante: FRANCO ROSSI
 Data: 16/11/2007

N° repertorio: 53525

N° raccolta: 17950

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a FROSINONE il 12/06/2013
Reg. gen. 12015 - Reg. part. 856
Quota: 1/1
Importo: € 467.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 275.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 11/06/2013
N° repertorio: 7824
N° raccolta: 5158
- **Ipoteca volontaria iscritta** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 12/06/2013
Reg. gen. 12014 - Reg. part. 855
Quota: 1/1
Importo: € 569.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 335.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 11/06/2013
N° repertorio: 7823
N° raccolta: 5157
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/11/2016
Reg. gen. 17986 - Reg. part. 2906
Quota: 1/1
Importo: € 331.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 162.500,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 08/11/2016
N° repertorio: 10062
N° raccolta: 6583
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/11/2016
Reg. gen. 17985 - Reg. part. 2905
Quota: 1/1
Importo: € 338.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 169.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 08/11/2016

N° repertorio: 10061
N° raccolta: 6582

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 20/07/2022

Reg. gen. 13381 - Reg. part. 10736

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

1) Per la cancellazione dell'ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;

2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente che:

1) In riferimento all'ipoteca volontarie del 12.06.2013 identificata al reg. part. 855 risulta l'annotazione del 16/11/2016

al reg. part. 1924 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

2) In riferimento all'ipoteca volontarie del 12.06.2013 identificata al reg. part. 856 risulta l'annotazione del 14/11/2016

al reg. part. 1893 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno della zona "B1 - conservazione e completamento" del vigente PRG approvato con la DGR n. 1277 del 20/11/1974.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01/01/1967 e da tale data l'unità immobiliare, oggetto della presente, non ha subito variazioni tali da richiedere ulteriori titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'onere della presente unità immobiliare è unito al locale censito con il sub 15

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra-primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a est: con la particella n.27;

- a ovest: con l'unità immobiliare censita con la particella n. 23 sub 16, nel lato verso est mentre, nel lato verso ovest,

confina con la particella n. 12;

- ad sud: con la strada Via Fiume;

- a nord: con le particelle censite con i nn.12, 22 e 282

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bar	50,11 mq	56,81 mq	0,05	2,84 mq	2,70 m	Terra
Ristorante-cucina	98,73 mq	111,31 mq	1,00	111,31 mq	2,80 m	Terra
Bagni utenti	12,14 mq	15,21 mq	1,00	15,21 mq	2,70 m	Terra
Pergo-tenda	33,65 mq	33,71 mq	0,30	10,11 mq	2,80 m	Terra
Cortile	34,88 mq	34,88 mq	0,18	6,28 mq	0,00 m	Terra
terrazzo	24,32 mq	24,32 mq	0,10	2,43 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				148,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,18 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/2007 al 08/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 11 Categoria F2 Piano T
Dal 08/10/2007 al 02/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 38, Part. 23, Sub. 12 Categoria C1 Cl.2, Cons. C/1 Superficie catastale 155 mq Rendita € 6.404,07 Piano T
Dal 15/07/2010 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 210 Rendita € 8.676,48 Piano T
Dal 27/01/2011 al 13/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 155 Rendita € 6.404,07 Piano T
Dal 13/08/2014 al 22/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 155 Rendita € 6.404,07 Piano T-1

Dal 22/03/2016 al 24/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 141 Superficie catastale 183 mq Rendita € 5.285,63 Piano T-1
Dal 24/05/2016 al 18/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 155 Rendita € 6.404,07 Piano T-1
Dal 18/05/2017 al 21/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 141 Rendita € 5.825,63 Piano T-1
Dal 21/09/2022 al 10/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 141 Rendita € 5.825,63 Piano T-1
Dal 10/03/2023 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 141 Superficie catastale 183 mq Rendita € 5.825,63 Piano T-1

Si fa presente che con atto del 10/03/2023, successivamente all'atto di pignoramento, è stato stipulato l'atto (con Repertorio n. 7044 e Raccolta n. 5470 dal Notaio J. Ricciotti), registrato a Frosinone il 17/03/2023 con n. 1847 Serie 1T e iscritto nel Registro Imprese di Frosinone - Latina il 15/03/2023 con prot. n. 21216, di trasformazione della società da "S.N.C." a "S.A.S."

Riassumendo l'attuale sub 15 deriva dal sub 13, dal sub 12 e dal sub 11 in forza delle diverse variazioni catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	23	15	1	C1	2	141	183 mq	5825,63 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

PATTI

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo (30.01.2023) risultava occupata dal sig. **** Omissis **** in forza del regolare contratto di locazione sottoscritto l'11.02.2016 e reg.to a Frosinone il 10.03.2016 al n. 1251 serie 3T e rinnovato il 31.01.2023 e identificato con n. di codice di contratto TJJ16T001251000UC.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in un buono stato conservativo essendo stato oggetto di recente ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un edificio costituito complessivamente da nove unità immobiliari di cui una parte ad uso residenziale e altre ad uso commerciale. Rappresentano le parti comuni alle nove unità immobiliari quanto stabilito dal codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La corte pertinenziale esclusiva è gravata dalla servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare censita al foglio 38 particella n. 23 sub 10.

Probabilmente vi sono anche gravami per eventuali servitù di scarico e adduzione provenienti dai soprastanti piani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, ha una struttura portante in muratura con copertura a tetto con soprastante manto in laterizio. Il collegamento verticale ai vari piani avviene per mezzo di una scala comune alle varie unità immobiliari poste nei piani superiori al terra.

Nelle pareti interne del locale commerciale è stato realizzato un rivestimento in cartongesso. I pavimenti sono in gress porcellanato delle dimensioni di circa 1,20 m x 1,20 m. Le finestre sono in alluminio con doppio vetro. Le porte interne in legno tamburato. E' presente l'impianto di condizionamento. Per un maggior dettaglio delle rifiniture si rimanda all'elaborato fotografico allegato alla presente.

L'altezza interna varia da un min di 2,70 mt nel bar fino a raggiungere i circa 3,60 mt nella cucina.

L'unità immobiliare non ha posti auto esclusivi riservati.

L'unità immobiliare è così composta:

1° ambiente: sala bar: 50,11 mq

Servizi igienici: 12,14 mq

2° ambiente: Sala ristorante: 69,61 mq

Cucina: 26,83 mq

WC a servizio della cucina: 2,29 mq.

La superficie lorda è pari a circa mq 183

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/03/2016
- Scadenza contratto: 28/02/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.500,00

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo (30.01.2023) risultava occupata dal sig. **** Omissis **** in forza del regolare contratto di locazione sottoscritto l'11.02.2016 e reg.to a Frosinone il 10.03.2016 al n. 1251 serie 3T e rinnovato il 31.01.2023 e identificato con n. di codice di contratto TJJ16T001251000UC.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1983 al 09/11/1989	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonello Anderlini			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	19/04/1983	5880	5264

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	08/05/1983	1268	1T
Dal 09/11/1989 al 08/06/2007	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana P. DE CAMILLO	09/11/1989	4948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	22/11/1989	2193	1T
		Dal 08/06/2007 al 01/03/2021	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
PIACITELLI GIOVANNI	08/06/2007			62780	14564
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	19/06/2007			18616	10447
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Frosinone					
Dal 01/03/2021 al 10/03/2023	**** Omissis ****			MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCIOTTI JACOPO	01/03/2021	3707	2876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	04/03/2021	3364	2742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone			

Dal 01/03/2021 al 10/05/2023	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCIOTTI JACOPO	10/03/2023	7044	5470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	17/03/2023	5851	3990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	17/03/2023	1847	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al pignoramento immobiliare è stato effettuato un rogito per la trasformazione della società da S.N.C. a S.A.S.. L'atto è stato stipulato in data 10/03/2023 dal Notaio Jacopo Ricciotti con Rep n. 7044/5470 Registrato a Frosinone il 17/03/2023 al n. 1847 Serie 1T e trascritto il 17/03/2023 al n. di Reg. Gen. 5851 e al n. di Reg. Part. 3990. La data del 10.05.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato l'ultimo accertamento ipocatastale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 19/11/2007
Reg. gen. 31456 - Reg. part. 8069

Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Franco Rossi
Data: 16/11/2007
N° repertorio: 53525
N° raccolta: 17950

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a FROSINONE il 12/06/2013
Reg. gen. 12015 - Reg. part. 856
Quota: 1/1
Importo: € 467.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 275.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 11/06/2013
N° repertorio: 7824
N° raccolta: 5158
- **Ipoteca volontaria iscritta** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 12/06/2013
Reg. gen. 12014 - Reg. part. 855
Quota: 1/1
Importo: € 569.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 335.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 11/06/2013
N° repertorio: 7823
N° raccolta: 5157
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/11/2016
Reg. gen. 17986 - Reg. part. 2906
Quota: 1/1
Importo: € 331.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 162.500,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 08/11/2016
N° repertorio: 10062
N° raccolta: 6583
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/11/2016
Reg. gen. 17985 - Reg. part. 2905
Quota: 1/1

Importo: € 338.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 169.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 08/11/2016
N° repertorio: 10061
N° raccolta: 6582

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 20/07/2022
Reg. gen. 13381 - Reg. part. 10736
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente che:

l'ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Frosinone il 19/11/2007 al

Reg. gen. 31456 e al Reg. part. 8069 è stata iscritta nell'originario subalterno 12 dal quale, con variazione catastale, è stato generato dapprima il subalterno 13 e successivamente l'attuale sub 15.

Inoltre bisogna far presente che:

- 1) In riferimento all'ipoteca volontarie del 12.06.2013 reg. part. 855 risulta l'annotazione del 16/11/2016 reg. part. 1924 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
- 2) In riferimento all'ipoteca volontarie del 12.06.2013 reg. part. 856 risulta l'annotazione del 14/11/2016 reg. part. 1893 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno della zona "B1 - conservazione e completamento" del vigente PRG approvato con la DGR n. 1277 del 20/11/1974.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01/01/1967. Nell'anno 2016 sono stati effettuati lavori di ristrutturazione in forza della CILA presentata il 03/03/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla CILA del 03/03/2016.

L'unità immobiliare è provvisto del certificato di Abitabilità n. 05 rilasciato il 08.06.2016 (pratica n. 6132/16).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.006,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.264,00

L'onere della presente unità immobiliare include anche il locale censito con il sub 15

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a est: con la particella n.23 sub 15;
- a ovest: con il bene comune censito con la particella n. 23 sub 14;
- ad sud: con la strada Via Fiume;
- a nord: con la particella n.23 sub 15;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	40,10 mq	44,65 mq	1,00	44,65 mq	2,70 m	TERRA
Bagno e antibagno	6,25 mq	7,57 mq	1,00	7,57 mq	2,70 m	Terra
Cortile	67,06 mq	67,06 mq	0,18	12,07 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				64,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/2007 al 15/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 1, Zc. 1

		Categoria C1 Cl.3 Piano T
Dal 15/07/2010 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 210 Rendita € 8.676,48 Piano T
Dal 27/01/2011 al 13/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 43 Rendita € 2.067,53 Piano T
Dal 13/08/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 43 Superficie catastale 65 mq Rendita € 2.067,53 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 43 Superficie catastale 65 mq Rendita € 2.067,53 Piano T
Dal 21/09/2022 al 10/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 43 Superficie catastale 65 mq Rendita € 2.067,53 Piano T
Dal 10/03/2023 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 23, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 43 Superficie catastale 65 mq Rendita € 2.067,53 Piano T

Si fa presente che con atto del 10/03/2023, successivamente all'atto di pignoramento, è stato stipulato l'atto (con Repertorio n. 7044 e Raccolta n. 5470 dal Notaio J. Ricciotti), registrato a Frosinone il 17/03/2023 con n. 1847 Serie 1T e iscritto nel Registro Imprese di Frosinone - Latina il 15/03/2023 con prot. n. 21216, di trasformazione della società da "S.N.C." a "S.A.S."

Riassumendo si fa presente che il sub 16 deriva, in forza a delle variazioni catastali, dal sub 13 e precedentemente dal sub 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	23	16	1	C1	3	43	65 mq	2067,53 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo (30.01.2023) risultava occupata dal sig. **** Omissis **** in forza del regolare contratto di locazione con decorrenza dal 01/03/2021 al 31/12/2027 e reg.to a Frosinone il 01.03.2021 al n. 969 serie 3T e rinnovato il 31.01.2023 e identificato con n. di codice di contratto TJJ21T000969000YG.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un edificio costituito complessivamente da nove unità immobiliari di cui una parte ad uso residenziale e altre due ad uso commerciale. Rappresentano le parti comuni alle nove unità immobiliari quanto stabilito dal codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono gravami ad eccezione di eventuali servitù di scarico e adduzione provenienti dai soprastanti piani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, ha una struttura portante in muratura con copertura a tetto con soprastante manto in laterizio. Il collegamento verticale ai piani superiore avviene per mezzo di una scala comune alle varie unità immobiliari (comune ai piani superiori al terra).

I pavimenti sono in piastrelle di pietra naturale delle dimensioni di circa 15 cm x 25 cm. Le finestre sono in legno munite di scuri e persiane. Le porte interne in legno mentre quella di ingresso è in alluminio ed è munita di serranda. E' presente l'impianto di condizionamento. Per un maggior dettaglio delle rifiniture si rimanda all'elaborato fotografico allegato alla presente.

L'altezza interna è pari a circa 2,70 mt.

L'unità immobiliare non ha posti auto esclusivi riservati.

Risulta essere così composta:

1° ambiente: Negozio 40,10 mq

2° ambiente: Servizi igienici 6,25 mq

La superficie lorda è pari a circa mq 52

Corte pertinenziale esclusiva circa mq 67

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2021
- Scadenza contratto: 31/12/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare è stata locata al sig. **** Omissis **** in forza del regolare contratto di locazione della durata di 6 anni e rinnovabile per la stessa durata reg.to a Frosinone il 01/03/2021 al n. 969 serie 3T e identificato con codice di contratto TJJ21T000969000YG.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 491,80

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1983 al 09/11/1989	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonello Anderlini			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	19/04/1983	5880	5264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/05/1983	1268	1
Dal 09/11/1989 al 08/06/2007	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana P. DE CAMILLO	09/11/1989	4948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	22/11/1989	2193	1T
Dal 08/06/2007 al 01/03/2021	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIACITELLI GIOVANNI	08/06/2007	62780	14564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	19/06/2007	18616	10447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone			
Dal 01/03/2021 al 10/03/2023	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		RICCIOTTI JACOPO	01/03/2021	3707	2876
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	04/03/2021	3364	2742
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone			
Dal 10/03/2023 al 10/05/2023	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCIOTTI JACOPO	10/03/2023	7044	5470
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio pubblicità immobiliare	17/03/2023	5851	3990
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	17/03/2023	1847	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al pignoramento immobiliare è stato effettuato un rogito per la trasformazione della società da S.N.C. a S.A.S.. L'atto è stato stipulato in data 10/03/2023 dal Notaio Jacopo Ricciotti con Rep n. 7044/5470 e trascritto il 17/03/2023 al n. di Reg. Gen. 5851 e al n. di Reg. Part. 3990.

La data del 10.05.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato l'ultimo accertamento ipocatastale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 19/11/2007
Reg. gen. 31456 - Reg. part. 8069
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Franco Rossi
Data: 16/11/2007
N° repertorio: 53525
N° raccolta: 17950
- **Ipoteca volontaria iscritta** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 12/06/2013
Reg. gen. 12015 - Reg. part. 856
Quota: 1/1
Importo: € 467.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 275.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 11/06/2013
N° repertorio: 7824
N° raccolta: 5157
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a FROSINONE il 12/06/2013
Reg. gen. 12014 - Reg. part. 855
Quota: 1/1
Importo: € 569.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 335.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 11/06/2013
N° repertorio: 7823
N° raccolta: 5157
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto
Iscritto a Frosinone il 11/11/2016
Reg. gen. 17985 - Reg. part. 2905
Quota: 1/1
Importo: € 338.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 169.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 08/11/2016
N° repertorio: 10061
N° raccolta: 6582

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/11/2016
Reg. gen. 17986 - Reg. part. 2906
Quota: 1/1
Importo: € 331.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 162.500,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 08/11/2016
N° repertorio: 10062
N° raccolta: 6583

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 20/07/2022
Reg. gen. 13381 - Reg. part. 10736
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente che:

l'Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto a Frosinone il 19/11/2007 al Reg. gen. 31456 e Reg. part. 8069 è stata iscritta nell'originario subalterno 1 dal quale, con variazione catastale, è stato generato dapprima il subalterno 13 e successivamente l'attuale sub 16.

Inoltre si fa altresì presente che:

- 1) In riferimento all'ipoteca volontarie del 12.06.2013 reg. part. 855 risulta l'annotazione del 16/11/2016 reg. part. 1924
per rinegoziazione di mutuo fondiario.
- 2) In riferimento all'ipoteca volontarie del 12.06.2013 reg. part. 856 risulta l'annotazione del 14/11/2016 reg. part. 1893
per rinegoziazione di mutuo fondiario.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno della zona "B1 - conservazione e completamento" del vigente PRG approvato con la DGR n. 1277 del 20/11/1974.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01/01/1967 e da tale data l'unità immobiliare, oggetto della presente, non ha subito variazioni strutturali tali da richiedere ulteriori titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 924,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.207,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano S1
Trattasi di un locale magazzino-deposito (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 10) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR), precisamente a ridosso della zona centrale della città di Fiuggi Fonte ed in particolare di Piazza Spada. Infatti via Fiume è una strada che si collega direttamente alla strada principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia. Il magazzino è posto al piano primo sottostrada di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra (oltre al piano interrato). L'accesso avviene dall'esterno per mezzo di una piccola scala a due rampe del tipo a "L" posta nel lato (N.E.) del fabbricato, priva di rifinitura e di protezione. E' possibile raggiungere il vano scala, dalla via pubblica Via Fiume, attraversando la corte pertinenziale esclusiva all'unità immobiliare censita con il sub 15. Ha una superficie lorda pari a mq 34,21 ed altezza interpiano pari a mt 2,30. All'interno dell'unità immobiliare e precisamente nel vano di minore dimensione (quello posto verso sud) vi è il gravame della servitù per la presenza delle pompe di adduzione dell'acqua a servizio di altra unità immobiliare. In detto vano vi è la presenza di umidità. Il mattonato è in ceramica delle dimensioni di 20 cm x 20 cm. La porta di accesso è in ferro. L'impianto elettrico è del tipo esterno con canalina. All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 23, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.639,00
Per quanto concerne il calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 970,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Pertanto si adotterà un valore medio come di seguito calcolato:
 $V_m = € (600,00 + 970,00) / 2 = € 785,00 / mq.$
Tenendo conto che l'unità immobiliare è posta al piano primo sottostrada il cui accesso avviene soltanto per mezzo di una scala di modeste dimensioni (larga circa 70 cm) con presenza di umidità e esigua altezza (che è di circa 2,30 mt), con il gravame della servitù per la presenza delle pompe (nel locale di minore dimensione) a servizio delle altre unità immobiliari, pertanto si ritiene idoneo effettuare un deprezzamento pari al 45%.
Applicando detto coefficiente, che è pari al 45%, sul prezzo medio sopra individuato si ha: € 785,00/mq -45% = € 431,75/mq che viene arrotondato in cifra tonda in € 430,00/mq. Detto valore rappresenta il valore unitario di mercato per l'immobile oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Fiuggi (FR) - Via	45,40 mq	785,00 €/mq	€ 35.639,00	100,00%	€ 35.639,00

Fiume, 32, piano S1						
					Valore di stima:	€ 35.639,00

Valore di stima: € 35.639,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Gravame della servitù per la presenza delle pompe di adduzione acqua	30,00	%
Non raggiungibile con mezzi meccanici	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 19.600,00

Si precisa che il valore del lotto era pari ad € 19.601,45 viene arrotondato in cifra tonda pari a € 19.600,00 (euro diciannovemilaseicento/00).

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra-primo

Trattasi di un locale commerciale destinato ad uso bar-ristorante (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio – sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 15) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR). Il locale si trova su una strada che si collega direttamente a quella principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia, dove affaccia Piazza Spada, zona centrale della città di Fiuggi Fonte. Il Locale commerciale è posto al piano terra di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra, oltre ad un piano interrato. Il locale ha due vetrine (sul lato sud) che si affacciano sulla strada Via Fiume e da una di questa (quella verso est) avviene l'ingresso. Un altro accesso, che si trova sulla corte pertinenziale esclusiva, conduce direttamente nella cucina. L'ingresso invece alla zona ristorante è possibile sia attraverso il bar che per mezzo dell'apertura, posta nel lato ovest, che conduce direttamente con l'esterno. Nella parte frapposta tra il fabbricato e la strada pubblica è stata collocata, dal conduttore dell'attività commerciale, una tenda-pergola. Inoltre fa parte dell'unità immobiliare anche la copertura piana (piano primo) sovrastante una porzione della cucina, con una superficie di circa 24 mq. Accedendo nel locale si entra direttamente nell'ambiente adibito a bar dove ci sono anche i servizi igienici. Superato il locale bar si accede nella parte retrostante dove vi è lo spazio adibito a ristorante. In particolare si hanno le seguenti superfici utili: 1) sala bar: 50,11 mq 2) Servizi igienici: 12,14 mq 3) Sala ristorante: 69,61 mq 4) Cucina: 26,83 mq 5) WC a servizio della cucina: 2,29 mq. La superficie lorda è pari a circa mq 183,35. La corte pertinenziale (ubicata su due lati: sud ed est) è gravata della servitù di passaggio a favore del sub 10. All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 23, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 406.642,50

Per quanto concerne il valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto oltre ai prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, anche da riscontri di mercato noti al sottoscritto per immobili simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati ad attività commerciale,

con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 2400,00 €/mq ad un massimo di 3800,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio (vedi Allegato). Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (2400,00 + 3800,00)/2 = € 3.100,00/mq$. Tenendo

conto delle finiture dell'edificio, dello stato di manutenzione dell'unità pignorata, del gravame della servitù esistente sulla corte pertinenziale e della mancanza di posti auto esclusivi si procede a decurtare il V_m , sopra

individuato, di un valore pari al 15% sul valore medio ottenendo così il seguente valore unitario di mercato: $€ 3100,00 - 15\% = € 2.635,00/mq$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra-primo	148,18 mq	3.100,00 €/mq	€ 406.642,50	100,00%	€ 406.642,50
				Valore di stima:	€ 406.642,50

Valore di stima: € 406.642,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Servitù di passaggio a favore di altra unità immobiliare	10,00	%
Mancanza di parcheggio privato	5,00	%

Valore finale di stima: € 345.600,00

Si precisa che il valore del lotto era pari ad € 345.646,13 che viene arrotondato in cifra tonda pari a € 345.600,00 (euro trecentoquarantacinquemilaseicento/00)

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra
 Trattasi di un locale commerciale destinato ad uso Negozio (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio – sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 16) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR). Il locale si trova su una strada che si collega direttamente a quella principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia, dove affaccia Piazza Spada, zona centrale della città di Fiuggi Fonte. Il Locale commerciale è posto al piano terra di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra, oltre ad un piano interrato. Il locale ha l'accesso (sul lato sud) direttamente dalla strada Via Fiume. Tra la strada pubblica e il locale è frapposta la corte esclusiva pertinenziale. Nella parte retrostante vi è l'ambiente destinato a servizio igienico il quale è separato dal locale commerciale da un antibagno. In particolare si hanno le seguenti superfici utili: 1) Negozio: 50,10 mq 2) Servizio igienico: 6,25 mq La superficie lorda è pari a circa mq 52,22. La corte pertinenziale è ubicata su due lati: sud ed ovest. All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 23, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 199.299,00

Per quanto concerne il valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto oltre ai prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, anche da riscontri di mercato noti al sottoscritto per immobili simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati ad attività commerciale,

con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 2400,00 €/mq ad un massimo di 3800,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio (vedi Allegato). Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (2400,00 + 3800,00)/2 = € 3.100,00/mq$. Tenendo

conto delle finiture dell'edificio, dello stato di manutenzione dell'unità pignorata e della mancanza di posti auto esclusivi si procede a decurtare il V_m , sopra individuato, di un valore pari al 10% sul valore medio ottenendo così il seguente valore unitario di mercato: € 3100,00 - 10% = € 2.790,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra	64,29 mq	3.100,00 €/mq	€ 199.299,00	100,00%	€ 199.299,00

Valore di stima:	€ 199.299,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 199.299,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rifiniture	5,00	%
mancaza di posti riservati	5,00	%

Valore finale di stima: € 179.000,00

Si precisa che il valore del lotto era pari ad € 179.369,10 che viene arrotondato in cifra tonda pari a € 179.000,00 (euro centosettantanovemila/00).

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

Frosinone, li 13/06/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - foglio 38 mappale 23 sub 10 (Aggiornamento al 29/01/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - foglio 38 mappale 23 sub 15 (Aggiornamento al 29/01/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - foglio 38 mappale 23 sub 16 (Aggiornamento al 29/01/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - foglio 38 mappale 23 sub 1_ 10_ 12_ 15_ e 16 (Aggiornamento al 07/05/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria del foglio 38 mappale 23 sub 10 (Aggiornamento al 12/06/2023)

- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria del foglio 38 mappale 23 sub 12 (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elenco Sintenico del foglio 38 mappale 23 sub 1_ 13_ 15 e 16 (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 8 Google maps - Foto satellitare (Aggiornamento al 07/05/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria a nome di Villa Luigia (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborati planimetrici depositati in catasto (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - CILA (Aggiornamento al 03/03/2016)
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 08/06/2016)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - Foglio 38
- ✓ N° 15 Altri allegati - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 16 Altri allegati - PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI FOG. 38 PART. 23 SUB 10, 15 e 16
- ✓ N° 17 Altri allegati - Bilancio Condominio Villa Luigia
- ✓ N° 18 Altri allegati - SCIA PERGOTENDA (Aggiornamento al 16/06/2015)
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - modifica di società sa SNC a SAS (Aggiornamento al 10/03/2023)
- ✓ N° 20 Altri allegati - ISCRIZIONE del 19.11.2007 - Reg Part 8069 Reg Gen 31456 (Aggiornamento al 23/05/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano S1
Trattasi di un locale magazzino-deposito (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 10) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR), precisamente a ridosso della zona centrale della città di Fiuggi Fonte ed in particolare di Piazza Spada. Infatti via Fiume è una strada che si collega direttamente alla strada principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia. Il magazzino è posto al piano primo sottostrada di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra (oltre al piano interrato). L'accesso avviene dall'esterno per mezzo di una piccola scala a due rampe del tipo a "L" posta nel lato (N.E.) del fabbricato, priva di rifinitura e di protezione. E' possibile raggiungere il vano scala, dalla via pubblica Via Fiume, attraversando la corte pertinenziale esclusiva all'unità immobiliare censita con il sub 15. Ha una superficie lorda pari a mq 34,21 ed altezza interpiano pari a mt 2,30. All'interno dell'unità immobiliare e precisamente nel vano di minore dimensione (quello posto verso sud) vi è il gravame della servitù per la presenza delle pompe di adduzione dell'acqua a servizio di altra unità immobiliare. In detto vano vi è la presenza di umidità. Il mattonato è in ceramica delle dimensioni di 20 cm x 20 cm. La porta di accesso è in ferro. L'impianto elettrico è del tipo esterno con canalina. All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 23, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova all'interno della zona "B1 - conservazione e completamento" del vigente PRG approvato con la DGR n. 1277 del 20/11/1974.

Prezzo base d'asta: € 19.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra-primo
Trattasi di un locale commerciale destinato ad uso bar-ristorante (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 15) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR). Il locale si trova su una strada che si collega direttamente a quella principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia, dove affaccia Piazza Spada, zona centrale della città di Fiuggi Fonte. Il Locale commerciale è posto al piano terra di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra, oltre ad un piano interrato. Il locale ha due vetrine (sul lato sud) che si affacciano sulla strada Via Fiume e da una di questa (quella verso est) avviene l'ingresso. Un altro accesso, che si trova sulla corte pertinenziale esclusiva, conduce direttamente nella cucina. L'ingresso invece alla zona ristorante è possibile sia attraverso il bar che per mezzo dell'apertura, posta nel lato ovest, che conduce direttamente con l'esterno. Nella parte frapposta tra il fabbricato e la strada pubblica è stata collocata, dal conduttore dell'attività commerciale, una tenda-pergola. Inoltre fa parte dell'unità immobiliare anche la copertura piana (piano primo) sovrastante una porzione della cucina, con una superficie di circa 24 mq. Accedendo nel locale si entra direttamente nell'ambiente adibito a bar dove ci sono anche i servizi igienici. Superato il locale bar si accede nella parte retrostante dove vi è lo spazio adibito a ristorante. In particolare si hanno le seguenti superfici utili: 1) sala bar: 50,11 mq 2) Servizi igienici: 12,14 mq 3) Sala ristorante: 69,61 mq 4) Cucina: 26,83 mq 5) WC a servizio della cucina: 2,29 mq. La superficie lorda è pari a circa mq 183,35. La corte pertinenziale (ubicata su due lati: sud ed est) è gravata della servitù di passaggio a favore del sub 10. All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 23, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova all'interno della zona "B1 - conservazione e completamento" del vigente PRG approvato con la DGR n. 1277 del 20/11/1974.

Prezzo base d'asta: € 345.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra
Trattasi di un locale commerciale destinato ad uso Negozio (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 16) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR). Il locale si trova su una strada che si collega direttamente a quella principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia, dove affaccia Piazza Spada, zona centrale della città di Fiuggi Fonte. Il Locale commerciale è posto al piano terra di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra, oltre ad un piano interrato. Il locale ha l'accesso (sul lato sud) direttamente dalla strada Via Fiume. Tra la strada pubblica e il locale è frapposta la corte esclusiva pertinenziale. Nella parte retrostante vi è l'ambiente destinato a servizio igienico il quale è separato dal locale commerciale da un antibagno. In particolare si hanno le seguenti superfici utili: 1) Negozio: 50,10 mq 2) Servizio igienico: 6,25 mq La superficie lorda è pari a circa mq 52,22. La corte pertinenziale è ubicata su due lati: sud ed ovest. All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 23, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova all'interno della zona "B1 - conservazione e completamento" del vigente PRG approvato con la DGR n. 1277 del 20/11/1974.

Prezzo base d'asta: € 179.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.600,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 23, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	45,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in un non buono stato conservativo per la presenza di umidità nell'ambiente di minore consistenza.		
Descrizione:	Trattasi di un locale magazzino-deposito (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 10) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR), precisamente a ridosso della zona centrale della città di Fiuggi Fonte ed in particolare di Piazza Spada. Infatti via Fiume è una strada che si collega direttamente alla strada principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia. Il magazzino è posto al piano primo sottostrada di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra (oltre al piano interrato). L'accesso avviene dall'esterno per mezzo di una piccola scala a due rampe del tipo a "L" posta nel lato (N.E.) del fabbricato, priva di rifinitura e di protezione. E' possibile raggiungere il vano scala, dalla via pubblica Via Fiume, attraversando la corte pertinenziale esclusiva all'unità immobiliare censita con il sub 15. Ha una superficie lorda pari a mq 34,21 ed altezza interpiano pari a mt 2,30. All'interno dell'unità immobiliare e precisamente nel vano di minore dimensione (quello posto verso sud) vi è il gravame della servitù per la presenza delle pompe di adduzione dell'acqua a servizio di altra unità immobiliare. In detto vano vi è la presenza di umidità. Il mattonato è in ceramica delle dimensioni di 20 cm x 20 cm. La porta di accesso è in ferro. L'impianto elettrico è del tipo esterno con canalina. All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 345.600,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra-primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 23, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	148,18 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in un buono stato conservativo essendo stato oggetto di recente ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di un locale commerciale destinato ad uso bar-ristorante (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 15) sito in Via Fiume n.		

	32 del Comune di Fiuggi (FR). Il locale si trova su una strada che si collega direttamente a quella principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia, dove affaccia Piazza Spada, zona centrale della città di Fiuggi Fonte. Il Locale commerciale è posto al piano terra di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra, oltre ad un piano interrato. Il locale ha due vetrine (sul lato sud) che si affacciano sulla strada Via Fiume e da una di questa (quella verso est) avviene l'ingresso. Un altro accesso, che si trova sulla corte pertinenziale esclusiva, conduce direttamente nella cucina. L'ingresso invece alla zona ristorante è possibile sia attraverso il bar che per mezzo dell'apertura, posta nel lato ovest, che conduce direttamente con l'esterno. Nella parte frapposta tra il fabbricato e la strada pubblica è stata collocata, dal conduttore dell'attività commerciale, una tenda-pergola. Inoltre fa parte dell'unità immobiliare anche la copertura piana (piano primo) sovrastante una porzione della cucina, con una superficie di circa 24 mq. Accedendo nel locale si entra direttamente nell'ambiente adibito a bar dove ci sono anche i servizi igienici. Superato il locale bar si accede nella parte retrostante dove vi è lo spazio adibito a ristorante. In particolare si hanno le seguenti superfici utili: 1) sala bar: 50,11 mq 2) Servizi igienici: 12,14 mq 3) Sala ristorante: 69,61 mq 4) Cucina: 26,83 mq 5) WC a servizio della cucina: 2,29 mq. La superficie lorda è pari a circa mq 183,35. La corte pertinenziale (ubicata su due lati: sud ed est) è gravata della servitù di passaggio a favore del sub 10. All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.000,00

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Fiume, 32, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 23, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	64,29 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un locale commerciale destinato ad uso Negozio (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 38 particella n. 23 sub 16) sito in Via Fiume n. 32 del Comune di Fiuggi (FR). Il locale si trova su una strada che si collega direttamente a quella principale di Fiuggi Fonte denominata Corso Nuova Italia, dove affaccia Piazza Spada, zona centrale della città di Fiuggi Fonte. Il Locale commerciale è posto al piano terra di un più ampio fabbricato con struttura portante in muratura a quadrupla elevazione fuori terra, oltre ad un piano interrato. Il locale ha l'accesso (sul lato sud) direttamente dalla strada Via Fiume. Tra la strada pubblica e il locale è frapposta la corte esclusiva pertinenziale. Nella parte retrostante vi è l'ambiente destinato a servizio igienico il quale è separato dal locale commerciale da un antibagno. In particolare si hanno le seguenti superfici utili: 1) Negozio: 50,10 mq 2) Servizio igienico: 6,25 mq La superficie lorda è pari a circa mq 52,22. La corte pertinenziale è ubicata su due lati: sud ed ovest. All'esterno l'intero edificio si trova in un discreto stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA FIUME, 32, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 19/11/2007
Reg. gen. 31456 - Reg. part. 8069
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 250.000,00
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 16/11/2007
N° repertorio: 53525
N° raccolta: 17950
- **Ipoteca volontaria iscritta** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 12/06/2013
Reg. gen. 12014 - Reg. part. 855
Quota: 1/1
Importo: € 569.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 335.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 11/06/2013
N° repertorio: 7823
N° raccolta: 5157
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a FROSINONE il 12/06/2013
Reg. gen. 12015 - Reg. part. 856
Quota: 1/1
Importo: € 467.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 275.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 11/06/2013
N° repertorio: 7824
N° raccolta: 5158
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/11/2016
Reg. gen. 17985 - Reg. part. 2905
Quota: 1/1
Importo: € 338.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 169.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 08/11/2016
N° repertorio: 10061
N° raccolta: 6582

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/11/2016
Reg. gen. 17986 - Reg. part. 2906
Quota: 1/1
Importo: € 331.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 162.500,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 08/11/2016
N° repertorio: 10062
N° raccolta: 6583

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 20/07/2022
Reg. gen. 13381 - Reg. part. 10736
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA FIUME, 32, PIANO TERRA-PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 19/11/2007
Reg. gen. 31456 - Reg. part. 8069
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Franco Rossi
Data: 16/11/2007
N° repertorio: 53525
N° raccolta: 17950
- **Ipoteca volontaria iscritta** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 12/06/2013

Reg. gen. 12014 - Reg. part. 855

Quota: 1/1

Importo: € 569.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 335.000,00

Rogante: Carla Fiore

Data: 11/06/2013

N° repertorio: 7823

N° raccolta: 5157

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a FROSINONE il 12/06/2013

Reg. gen. 12015 - Reg. part. 856

Quota: 1/1

Importo: € 467.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 275.000,00

Rogante: Carla Fiore

Data: 11/06/2013

N° repertorio: 7824

N° raccolta: 5158

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 11/11/2016

Reg. gen. 17985 - Reg. part. 2905

Quota: 1/1

Importo: € 338.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 169.000,00

Rogante: Carla Fiore

Data: 08/11/2016

N° repertorio: 10061

N° raccolta: 6582

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 11/11/2016

Reg. gen. 17986 - Reg. part. 2906

Quota: 1/1

Importo: € 331.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 162.500,00

Rogante: Carla Fiore

Data: 08/11/2016

N° repertorio: 10062

N° raccolta: 6583

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 20/07/2022

Reg. gen. 13381 - Reg. part. 10736

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA FIUME, 32, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 19/11/2007

Reg. gen. 31456 - Reg. part. 8069

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 250.000,00

Rogante: Notaio Franco Rossi

Data: 16/11/2007

N° repertorio: 53525

N° raccolta: 17950

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a FROSINONE il 12/06/2013

Reg. gen. 12014 - Reg. part. 855

Quota: 1/1

Importo: € 569.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 335.000,00

Rogante: Carla Fiore

Data: 11/06/2013

N° repertorio: 7823

N° raccolta: 5157

- **Ipoteca volontaria iscritta** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 12/06/2013

Reg. gen. 12015 - Reg. part. 856

Quota: 1/1

Importo: € 467.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 275.000,00

Rogante: Carla Fiore

Data: 11/06/2013
N° repertorio: 7824
N° raccolta: 5157

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/11/2016
Reg. gen. 17986 - Reg. part. 2906
Quota: 1/1
Importo: € 331.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 162.500,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 08/11/2016
N° repertorio: 10062
N° raccolta: 6583
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto
Iscritto a Frosinone il 11/11/2016
Reg. gen. 17985 - Reg. part. 2905
Quota: 1/1
Importo: € 338.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 169.000,00
Rogante: Carla Fiore
Data: 08/11/2016
N° repertorio: 10061
N° raccolta: 6582

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 20/07/2022
Reg. gen. 13381 - Reg. part. 10736
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura