
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannoni Rodolfo, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1.....	8
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	9
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	9
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	9
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	10
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	10
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	10
Titolarità	11
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	11
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	11
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	11
Confini	11
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	11
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	12
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	12
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	12
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	13
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	13
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	15



Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	15
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	16
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	16
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	16
Patti	16
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	17
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	17
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	17
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	17
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	17
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	17
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	18
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	18
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	18
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	18
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	18
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	19
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	19



Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	20
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	22
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	23
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	25
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	26
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	26
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	26
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	27
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	28
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	28
Lotto 2	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	29
Titolarità	29
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	30
Confini	30
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	30
Consistenza	30



Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	31
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	32
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	32
Dati Catastali	33
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	34
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	34
Precisazioni.....	34
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	35
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	35
Patti	35
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	35
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	35
Stato conservativo	35
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	35
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	35
Parti Comuni.....	36
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	36



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	36
Stato di occupazione.....	37
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	37
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	37
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	37
Provenienze Ventennali.....	38
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	38
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	38
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	40
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	41
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	42
Normativa urbanistica.....	44
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	44
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	44
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	44
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	44
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Bene N° 2 - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	45
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	46
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	46
Stima / Formazione lotti.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	48
Riepilogo bando d'asta.....	51



Lotto 1	51
Lotto 2	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2023 del R.G.E.	53
Lotto 1	53
Lotto 2	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	56
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1.....	56
Bene N° 2 - Monolocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1.....	57
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	58
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	59
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	60
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1.....	61



INCARICO

All'udienza del 04/04/2024, il sottoscritto Ing. Iannoni Rodolfo, con studio in Via Roma, 31 - 03020 - Vallecorsa (FR), email rodolfo.iannoni@libero.it, PEC rodolfo.iannoni@ingpec.eu, Tel. 3487208912, Fax 0775621422, 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** - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1
- **Bene N° 2** - Monolocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

Trattasi di appartamento al piano S1, primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, attualmente sede di uno studio medico odontoiatrico costituito da tre vani, doppio WC, disimpegno e n.2 ripostigli.

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

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.

Trattasi di soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore. Come si evince dal certificato di abitabilità i lavori sono terminati da oltre 5 anni.

BENE N° 2 - MONOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

Trattasi di appartamento al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, attualmente costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, bagno e spazio esterno di pertinenza.

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



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.

Trattasi di soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore. Come si evince dal certificato di abitabilità i lavori sono terminati da oltre 5 anni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Trattasi di locale di deposito al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, costituito da un unico vano.

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

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.

Trattasi di soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore. Come si evince dal certificato di abitabilità i lavori sono terminati da oltre 5 anni.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Trattasi di posto auto coperto al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Trattasi di locale di deposito al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, costituito da un unico vano.

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

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.



Trattasi di soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore. Come si evince dal certificato di abitabilità i lavori sono terminati da oltre 5 anni.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Trattasi di posto auto coperto al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale.

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

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.

Trattasi di soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore. Come si evince dal certificato di abitabilità i lavori sono terminati da oltre 5 anni.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

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

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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



Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1



L'unità immobiliare in oggetto confina con i subalterni nn.41, 42 e 21.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto confina con i subalterni nn.62, 40 e 59.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto confina con i subalterni nn.25 e 56 su due lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	65,23 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	7,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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



Posto auto coperto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1992 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201 Categoria D2 Cl.2
Dal 18/06/2008 al 07/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano S1
Dal 07/08/2012 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 62, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 964,48 Piano S1
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 62 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 964,48 Piano S1

L'unità immobiliare in esame oggi censita con il sub 62 deriva da un primo frazionamento dell'intero immobile di categoria catastale D/2, variazione catastale del 18/06/2008 pratica FR0211058, tramite la quale diventa sub.22 di categoria A/2, e, quindi una nuova variazione catastale del 07/08/2012 che porta all'attuale sub 62 di categoria A/10.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1992 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201 Categoria D2



		Cl.2
Dal 18/06/2008 al 07/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 41 Categoria C2 Cl.6, Cons. 1 Superficie catastale 9 mq Rendita € 37,60 Piano S1
Dal 07/08/2012 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1 vani Superficie catastale 9 mq Rendita € 37,60 Piano S1
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 41 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1 vani Superficie catastale 9 mq Rendita € 37,60 Piano S1

L'unità immobiliare in esame oggi censita con il sub 21 deriva da un primo frazionamento dell'intero immobile di categoria catastale D/2, variazione catastale del 18/06/2008 pratica FR0211058, tramite la quale diventa sub.41 di categoria C/2.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1992 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201 Categoria D2 Cl.2
Dal 18/06/2008 al 07/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 26 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 95,03 Piano S1
Dal 07/08/2012 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 95,03 Piano S1
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 26 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 95,03 Piano S1



L'unità immobiliare in esame oggi censita con il sub 21 deriva da un primo frazionamento dell'intero immobile di categoria catastale D/2, variazione catastale del 18/06/2008 pratica FR0211058, tramite la quale diventa sub.26 di categoria C/6.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	201	62	1	A10	1	4,5 vani	73 mq	964,48 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo eseguito è stata riscontrata piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	201	41	1	C2	1	7 mq	9 mq	37,6 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



Dal sopralluogo eseguito è stata riscontrata piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	201	26	1	C6	5	16 mq	16 mq	95,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo eseguito è stata riscontrata piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

PATTI



BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

L'immobile risulta ad oggi occupato con regolare contratto di locazione.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta ad oggi occupato senza regolare contratto di locazione.

Tale immobile si configura come pertinenza del bene principale di cui al **** Omissis ****

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta ad oggi occupato senza contratto di locazione.

Tale immobile si configura come pertinenza del bene principale di cui al **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

L'immobile pignorato fa parte di un condominio.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile pignorato fa parte di un condominio.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile pignorato fa parte di un condominio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

L'immobile pignorato si trova all'interno di un edificio avente struttura portante in c.c.a. completamente rifinito, arredato e dotato degli impianti idrico, elettrico e di climatizzazione invernale ed estiva.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile pignorato si trova all'interno di un edificio avente struttura portante in c.c.a.. Il locale non ha impianti tecnici/tecnologici.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile pignorato si trova all'interno di un edificio avente struttura portante in c.c.a.. Il locale non ha impianti tecnici/tecnologici, ad eccezione dell'impianto elettrico di illuminazione condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/06/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2028



- Scadenza disdetta: 30/06/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,00

Il prezzo di 400 euro è comprensivo anche del sub 21.

Il canone di locazione di euro 380 è riferito al solo sub 62. Il medesimo canone di locazione, recepito dal custode, è stato determinato dal tecnico stimatore a seguito di indagine di mercato validata con i dati contenuti nell'osservatorio della banca dati immobiliare.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal locatario dei subb. **** Omissis ****. Le rate condominiali vengono regolarmente pagate.

Il canone di locazione stimato risulta pari a 18euro/mese.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal locatario dei subb. **** Omissis ****.

Il canone di locazione stimato risulta pari a 42 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1992 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Atto Pubblico - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano FLORIDI	25/02/1992	3105	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/02/1992	5534	5049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata per cambio denominazione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO	18/06/2015	30569	11071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	17/07/2015	11837	9295
		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° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1992 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Atto Pubblico - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano FLORIDI	25/02/1992	3105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/02/1992	5534	5049
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata per cambio denominazione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO	18/06/2015	30569	11071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	17/07/2015	11837	9295
		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° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1992 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Atto Pubblico - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano FLORIDI	25/02/1992	3105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/02/1992	5534	5049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata per cambio denominazione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO	18/06/2015	30569	11071
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	17/07/2015	11837	9295
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 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 04/09/2008
Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471
Quota: 1/1
Importo: € 2.850.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.650.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO
Data: 02/09/2008
N° repertorio: 26766
N° raccolta: 8865
Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in ****



Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 21/06/2019

Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

Importo: € 179.798,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 89.899,00

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 21/06/2019

N° repertorio: 3920

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2024

Reg. gen. 743 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Frosinone il 04/09/2008

Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471

Quota: 1/1

Importo: € 2.850.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.650.000,00

Percentuale interessi: 7,50 %



Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO

Data: 02/09/2008

N° repertorio: 26766

N° raccolta: 8865

Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 21/06/2019

Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

Importo: € 179.798,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 89.899,00

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 21/06/2019

N° repertorio: 3920

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2024

Reg. gen. 743 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Frosinone il 04/09/2008

Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471

Quota: 1/1

Importo: € 2.850.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.650.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO
Data: 02/09/2008
N° repertorio: 26766
N° raccolta: 8865

Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
Importo: € 179.798,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.899,00
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 21/06/2019
N° repertorio: 3920
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2024
Reg. gen. 743 - Reg. part. 642
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.



BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

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

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fiuggi il 20/08/1968 all'allora titolare **** Omissis ****.

Nel 1972 è stato rilasciato il primo certificato di abitabilità.

Nel 1997 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per ampliamento e sopraelevazione: concessione edilizia n.838/1997.

Gli ultimi titoli che hanno portato al certificato di abitabilità n.22, pratica n.10911/08 Comune di Fiuggi sono stati il Permesso di costruire n.170/2005 e la DIA del 19/03/2008.

In data 20/08/2012 e' stato rilasciato il certificato di abitabilità, abitabilità n.14, a seguito di pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da abitazione a studio professionale. Pratica n.7838/12.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fiuggi il 20/08/1968 all'allora titolare **** Omissis ****.

Nel 1997 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per ampliamento e sopraelevazione: concessione edilizia n.838/1997.

Gli ultimi titoli che hanno interessato il fabbricato sono stati il Permesso di costruire n.170/2005 e la DIA del 19/03/2008.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fiuggi il 20/08/1968 all'allora titolare **** Omissis ****.

Nel 1997 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per ampliamento e sopraelevazione: concessione edilizia n.838/1997.

Gli ultimi titoli che hanno interessato il fabbricato sono stati il Permesso di costruire n.170/2005 e la DIA del 19/03/2008.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 292,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 292,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 7,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 9,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Monocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1



- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

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

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto confina con i subalterni nn.22 e 17 su due lati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto confina con i subalterni nn.21, 59 e 56.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto confina con i subalterni nn.57, 30 e 56.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	41,52 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,00 m	S1
Cortile	11,80 mq	11,80 mq	0,3	3,54 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				51,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	51,54 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	10,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,86 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1992 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201 Categoria D2 Cl.2
Dal 18/06/2008 al 07/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 222,08 Piano S1



Dal 07/08/2012 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 222,08 Piano S1
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 222,08 Piano S1

L'unità immobiliare in esame oggi censita con il sub 21 deriva da un primo frazionamento dell'intero immobile di categoria catastale D/2, variazione catastale del 18/06/2008 pratica FR0211058, tramite la quale diventa sub.21 di categoria A/2.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1992 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201 Categoria D2 Cl.2
Dal 18/06/2008 al 07/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 45 Categoria C2 Cl.6, Cons. 1 Rendita € 53,71 Piano S1
Dal 07/08/2012 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 45, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1 vani Superficie catastale 16 mq Rendita € 53,71 Piano S1
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 45 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1 vani Superficie catastale 16 mq Rendita € 53,71 Piano S1

L'unità immobiliare in esame oggi censita con il sub 21 deriva da un primo frazionamento dell'intero immobile di categoria catastale D/2, variazione catastale del 18/06/2008 pratica FR0211058, tramite la quale diventa sub.45 di categoria C/2.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 25/02/1992 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201 Categoria D2 Cl.2
Dal 18/06/2008 al 07/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 31 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 83,15 Piano S1
Dal 07/08/2012 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 83,15 Piano S1
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 201, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 83,15 Piano S1

L'unità immobiliare in esame oggi censita con il sub 21 deriva da un primo frazionamento dell'intero immobile di categoria catastale D/2, variazione catastale del 18/06/2008 pratica FR0211058, tramite la quale diventa sub.31 di categoria C/6.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	201	21	1	A2	1	2 vani	52 mq	222,08 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo eseguito è stata riscontrata piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	201	45	1	C2	1	10 mq	16 mq	53,71 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo eseguito è stata riscontrata piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	201	31	1	C6	5	14 mq	14 mq	83,15 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo eseguito è stata riscontrata piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

L'immobile risulta ad oggi occupato con regolare contratto di locazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta ad oggi occupato senza regolare contratto di locazione.

Tale immobile si configura come pertinenza del bene principale di cui al **** Omissis ****

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta ad oggi occupato senza contratto di locazione.

Tale immobile si configura come pertinenza del bene principale di cui al **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.



PARTI COMUNI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

L'immobile pignorato fa parte di un condominio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile pignorato fa parte di un condominio.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile pignorato fa parte di un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

L'immobile pignorato si trova all'interno di un edificio avente struttura portante in c.c.a. completamente rifinito, arredato e dotato degli impianti idrico, elettrico e di climatizzazione invernale ed estiva.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile pignorato si trova all'interno di un edificio avente struttura portante in c.c.a.. Il locale non ha impianti tecnici/tecnologici.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile pignorato si trova all'interno di un edificio avente struttura portante in c.c.a.. Il locale non ha impianti tecnici/tecnologici, ad eccezione dell'impianto elettrico di illuminazione condominiale.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/06/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2028
- Scadenza disdetta: 30/06/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 190,00

Il prezzo di 400 euro è comprensivo anche del sub 22.

La locazione di euro 190 è riferita solo al sub 21. Il medesimo canone di locazione, recepito dal custode, è stato determinato dal tecnico stimatore a seguito di indagine di mercato validata con i dati contenuti nell'osservatorio della banca dati immobiliare.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal locatario dei subb. **** Omissis ****. Le rate condominiali vengono regolarmente pagate.

Il canone di locazione stimato risulta pari a euro 32 / mese.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il canone di locazione stimato è pari a euro 42 / mese.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1992 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Atto Pubblico - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano FLORIDI	25/02/1992	3105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/02/1992	5534	5049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata per cambio denominazione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO	18/06/2015	30569	11071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	17/07/2015	11837	9295
		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° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1992 al	**** Omissis ****	Atto Pubblico - compravendita			



18/06/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano FLORIDI	25/02/1992	3105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/02/1992	5534	5049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata per cambio denominazione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO	18/06/2015	30569	11071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	17/07/2015	11837	9295
		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° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1992 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Atto Pubblico - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano FLORIDI	25/02/1992	3105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/02/1992	5534	5049
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2015 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata per cambio denominazione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO	18/06/2015	30569	11071
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	17/07/2015	11837	9295
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 04/09/2008
Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471
Quota: 1/1
Importo: € 2.850.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.650.000,00

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO

Data: 02/09/2008

N° repertorio: 26766

N° raccolta: 8865

Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società' LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 21/06/2019

Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

Importo: € 179.798,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 89.899,00

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 21/06/2019

N° repertorio: 3920

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2024

Reg. gen. 743 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Frosinone il 04/09/2008
 Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.850.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.650.000,00
 Percentuale interessi: 7,50 %
 Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO
 Data: 02/09/2008
 N° repertorio: 26766
 N° raccolta: 8865
 Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
 Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201
 Quota: 1/1
 Importo: € 179.798,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 89.899,00
 Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
 Data: 21/06/2019
 N° repertorio: 3920
 N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- Atto giudiziario - Pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosinone il 15/01/2024
 Reg. gen. 743 - Reg. part. 642
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 04/09/2008
Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471
Quota: 1/1
Importo: € 2.850.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.650.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO
Data: 02/09/2008
N° repertorio: 26766
N° raccolta: 8865
Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
Importo: € 179.798,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.899,00
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 21/06/2019
N° repertorio: 3920
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2024
Reg. gen. 743 - Reg. part. 642
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

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

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fiuggi il 20/08/1968 all'allora titolare **** Omissis ****.

Nel 1972 è stato rilasciato il primo certificato di abitabilità.

Nel 1997 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per ampliamento e sopraelevazione: concessione edilizia n.838/1997.

Gli ultimi titoli che hanno portato al certificato di abitabilità n.22, pratica n.10911/08 Comune di Fiuggi sono stati il Permesso di costruire n.170/2005 e la DIA del 19/03/2008.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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



Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fiuggi il 20/08/1968 all'allora titolare **** Omissis ****.

Nel 1997 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per ampliamento e sopraelevazione: concessione edilizia n.838/1997.

Gli ultimi titoli che hanno interessato il fabbricato sono stati il Permesso di costruire n.170/2005 e la DIA del 19/03/2008.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fiuggi il 20/08/1968 all'allora titolare **** Omissis ****.

Nel 1997 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per ampliamento e sopraelevazione: concessione edilizia n.838/1997.

Gli ultimi titoli che hanno interessato il fabbricato sono stati il Permesso di costruire n.170/2005 e la DIA del 19/03/2008.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 212,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 212,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 7,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 9,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1
Trattasi di appartamento al piano S1, primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, attualmente sede di uno studio medico odontoiatrico costituito da tre vani, doppio WC, disimpegno e n.2 ripostigli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.850,00
Il metodo di stima utilizzato è stato quello comparativo. Tenuto conto della posizione rispetto al contesto urbano, delle finiture, della dotazione impiantistica e dello stato di manutenzione il valore unitario, riferito all'unità di superficie, metro quadrato, è stato stimato pari a 1450 euro. Tale valore è congruente con quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la città e la zona in esame. Il valore complessivo è di 105850,00 euro.
- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
Trattasi di locale di deposito al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, costituito da un unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.600,00
Il metodo di stima utilizzato è stato quello comparativo. Tenuto conto della posizione rispetto al contesto urbano, delle finiture, della dotazione impiantistica e dello stato di manutenzione il valore unitario, riferito all'unità di superficie, metro quadrato, è stato stimato pari a 400 euro. Tale valore è congruente con quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la città e la zona in esame. Il valore complessivo è di 3600,00 euro.
- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
Trattasi di posto auto coperto al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.000,00
Il metodo di stima utilizzato è stato quello comparativo. Tenuto conto della posizione rispetto al contesto urbano, delle finiture, della dotazione impiantistica e dello stato di manutenzione il valore unitario, riferito all'unità di superficie, metro quadrato, è stato stimato pari a 500 euro. Tale valore è congruente con quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la città e la zona in esame. Il valore complessivo è di 8000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Studio medico Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1	73,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 105.850,00	100,00%	€ 105.850,00
Bene N° 5 - Deposito Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	9,00 mq	400,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
Bene N° 6 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	16,00 mq	500,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 117.450,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Monolocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1
Trattasi di appartamento al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, attualmente costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, bagno e spazio esterno di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.386,00
Il metodo di stima utilizzato è stato quello comparativo. Tenuto conto della posizione rispetto al contesto urbano, delle finiture, della dotazione impiantistica e dello stato di manutenzione il valore unitario, riferito all'unità di superficie, metro quadrato, è stato stimato pari a 900 euro. Tale valore è congruente con quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la città e la zona in esame. Il valore complessivo è di 46386,00 euro.
- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
Trattasi di locale di deposito al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, costituito da un unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.400,00
Il metodo di stima utilizzato è stato quello comparativo. Tenuto conto della posizione rispetto al contesto urbano, delle finiture, della dotazione impiantistica e dello stato di manutenzione il valore unitario, riferito all'unità di superficie, metro quadrato, è stato stimato pari a 400 euro. Tale valore è congruente con quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la città e la zona in esame. Il valore complessivo è di 6400,00 euro.
- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
Trattasi di posto auto coperto al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.000,00
Il metodo di stima utilizzato è stato quello comparativo. Tenuto conto della posizione rispetto al contesto urbano, delle finiture, della dotazione impiantistica e dello stato di manutenzione il valore



unitario, riferito all'unità di superficie, metro quadrato, è stato stimato pari a 500 euro. Tale valore è congruente con quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la città e la zona in esame. Il valore complessivo è di 7000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Monolocale Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1	51,54 mq	900,00 €/mq	€ 46.386,00	100,00%	€ 46.386,00
Bene N° 3 - Deposito Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	16,00 mq	400,00 €/mq	€ 6.400,00	100,00%	€ 6.400,00
Bene N° 4 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1	14,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 59.786,00

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.

Vallecorsa, li 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iannoni Rodolfo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione atto (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica per ogni subalterno (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto della mappa catastale (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificati di abitabilità'
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili (Aggiornamento al 16/04/2024)



✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 22/04/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1
Trattasi di appartamento al piano S1, primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, attualmente sede di uno studio medico odontoiatrico costituito da tre vani, doppio WC, disimpegno e n.2 ripostigli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
Trattasi di locale di deposito al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, costituito da un unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
Trattasi di posto auto coperto al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Monolocale ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1
Trattasi di appartamento al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, attualmente costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, bagno e spazio esterno di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1
Trattasi di locale di deposito al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, costituito da un unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su



terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1

Trattasi di posto auto coperto al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito su terreno ricadente in zona B1, zona di completamento residenziale secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Studio medico			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano S1, primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, attualmente sede di uno studio medico odontoiatrico costituito da tre vani, doppio WC, disimpegno e n.2 ripostigli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di locale di deposito al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, costituito da un unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto coperto al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Monocale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, interno 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	51,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, attualmente costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, bagno e spazio esterno di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di locale di deposito al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale, costituito da un unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via XV Gennaio n.10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 201, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato e in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto coperto al piano S1, piano primo sottostrada, inserito in un contesto condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 22, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 04/09/2008
Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471
Quota: 1/1
Importo: € 2.850.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.650.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO
Data: 02/09/2008
N° repertorio: 26766
N° raccolta: 8865
Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
Importo: € 179.798,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.899,00
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 21/06/2019
N° repertorio: 3920
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2024
Reg. gen. 743 - Reg. part. 642
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, INTERNO 21, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 04/09/2008
Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471
Quota: 1/1
Importo: € 2.850.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.650.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO
Data: 02/09/2008
N° repertorio: 26766
N° raccolta: 8865
Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
Importo: € 179.798,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.899,00
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 21/06/2019
N° repertorio: 3920
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2024
Reg. gen. 743 - Reg. part. 642
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 04/09/2008
Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471
Quota: 1/1
Importo: € 2.850.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.650.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO
Data: 02/09/2008
N° repertorio: 26766
N° raccolta: 8865
Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
Importo: € 179.798,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.899,00
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 21/06/2019
N° repertorio: 3920
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2024
Reg. gen. 743 - Reg. part. 642
Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Frosinone il 04/09/2008

Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471

Quota: 1/1

Importo: € 2.850.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.650.000,00

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO

Data: 02/09/2008

N° repertorio: 26766

N° raccolta: 8865

Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 21/06/2019

Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

Importo: € 179.798,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 89.899,00

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 21/06/2019

N° repertorio: 3920

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2024

Reg. gen. 743 - Reg. part. 642



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 04/09/2008
Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471
Quota: 1/1
Importo: € 2.850.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.650.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO
Data: 02/09/2008
N° repertorio: 26766
N° raccolta: 8865
Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
Importo: € 179.798,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.899,00
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 21/06/2019
N° repertorio: 3920
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2024



Reg. gen. 743 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA XV GENNAIO N.10, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 04/09/2008
Reg. gen. 19660 - Reg. part. 3471
Quota: 1/1
Importo: € 2.850.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.650.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Maria Ivana Pasqualina DE CAMILLO
Data: 02/09/2008
N° repertorio: 26766
N° raccolta: 8865
Note: Tale ipoteca è stata iscritta contro **** Omissis **** che ha poi cambiato denominazione in **** Omissis ****. La Banca di credito cooperativo di Fiuggi società cooperativa ha assunto in seguito la denominazione di "Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - società cooperativa e il credito vantato nei confronti dell'esecutato è stato quindi ceduto prima alla società LOCAM S.P.A., che a sua volta ha ceduto alla LOCAM NPL Securitization s.r.l. e, infine quest'ultima ha nominato procuratrice speciale la LOCAM Gestioni s.r.l.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 9911 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
Importo: € 179.798,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.899,00
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 21/06/2019
N° repertorio: 3920
N° raccolta: 4719

Trascrizioni



- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2024

Reg. gen. 743 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Locam NPL Securitization s.r.l. ha dato mandato per la gestione del credito alla LOCAM Gestioni s.r.l.

