
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pistilli Fabio,

Esecuzione Immobiliare 110/2021 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2021 del R.G.E.	18



INCARICO

All'udienza del -----, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in Via Marittima, 58 - 03100 - Frosinone (FR), e-mail fabiopist@gmail.com, PEC fabio.pistilli@ingpec.eu, Tel. 347 7936290, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz (traversa Via delle Valli - località Muretti Stifuni), edificio 1, scala E, interno 14-15, piano S1-1 (Coordinate Geografiche: 41°47'41.0"N; 13°13'44.2"E)

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto consiste in appartamento sito al primo piano di palazzina residenziale edificata su quattro livelli (S1-T-1-2), raggiungibile da una traversa di via Armando Diaz denominata Via delle Valli in località Muretti Stifuni. In Catasto il bene risulta ubicato in Via Armando Diaz s.n.c. La palazzina gode di corte pertinenziale destinata prevalentemente al parcheggio delle auto.

L'accesso agli appartamenti tra cui quello oggetto di perizia, avviene attraverso una scala esterna di libero accesso non illuminata.

L'appartamento si configura come l'unione di n.2 appartamenti tra loro attigui per i quali è stato aperto un passaggio in una tramezzatura divisoria mantenendo comunque entrambe le porte di accesso. I due appartamenti erano contraddistinti al catasto come Sub 20 e Sub 21 ora identificati con il Sub 31 a seguito di fusione.

L'appartamento, esposto su tre lati, si compone di cucina, salotto, due bagni e due camere da letto oltre che di quattro balconi. Fanno parte del compendio pignorato n. 2 locali cantina tra loro adiacenti posti a livello S1, accessibili dalla corte pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

Lo scrivente in fase di sopralluogo accerta che dal lato della palazzina in cui si accede agli appartamenti, il livello S1 è posto al piano terra e pertanto l'appartamento oggetto di perizia, formalmente indicato in catasto come al piano 1, appare al piano 2.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz (traversa Via delle Valli - località Muretti Stifuni), edificio 1, scala E, interno 14-15, piano S1-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di **** Omissis ****, l'esecutato risulta coniugato, in regime di separazione dei beni, con **** Omissis ****, con atto **** Omissis **** del **** Omissis ****.

Il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato dall'esecutato dopo il matrimonio.

CONFINI

L'appartamento confina sul lato sud-ovest con il confinante appartamento distinto al catasto con Mapp. 459 Sub 19 del Foglio 29 mentre sui restanti tre lati con la corte di pertinenza esclusiva del fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,30 mq	114,30 mq	1,00	114,30 mq	2,80 m	1
Balconi scoperti	21,80 mq	21,80 mq	0,25	5,45 mq	2,80 m	1
Cantina 1 (Ex-Cantina Sub20)	5,00 mq	5,90 mq	0,20	1,18 mq	2,80 m	S1
Cantina 2 (Ex-Cantina Sub 21)	5,20 mq	6,20 mq	0,20	1,24 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				122,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,17 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è composto internamente da una cucina, una sala, due camere da letto e due bagni.



L'appartamento è inoltre dotato di 4 balconi a servizio della cucina, della sala e delle camere da letto.

L'appartamento è facilmente separabile in due unità distinte attraverso il ripristino della tramezzatura che originariamente separava i due appartamenti. Sono infatti presenti due ingressi autonomi contraddistinti dal numero di interno 14 e 15.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile è costituito dalla fusione dei Sub 20 e Sub 21 nel Sub 31 avvenuta in data 24/02/2017. Si riporta la cronistoria catastale mantenendo la suddivisione così come si è susseguita nel tempo.

SUB 20		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 29, Part. 459, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 244,03
Dal 03/11/2009 al 22/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 29, Part. 459, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 244,03
Dal 22/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 29, Part. 459, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 244,03
Dal 09/11/2015 al 05/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 29, Part. 459, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 244,03
Dal 05/05/2016 al 27/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 29, Part. 459, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 244,03

SUB 21		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 29, Part. 459, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 244,03



Dal 03/11/2009 al 22/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 323,57
Dal 22/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 323,57
Dal 09/11/2015 al 05/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 323,57
Dal 05/05/2016 al 27/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 323,57

SUB 31		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2017 al 20/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 31, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 464,81
Dal 20/02/2018 al 27/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 31, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 464,81
Dal 27/03/2018 al 18/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 31, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 464,81

Si riportano le seguenti note, relative al SUB 20, incluse nelle visure catastali:

- COSTITUZIONE del 24/04/2009 Pratica n. FR0134464 in atti dal 24/04/2009
- VARIAZIONE del 09/09/2009 Pratica n. FR0260302 in atti dal 09/09/2009
RETTIFICA PROTOCOLLO FR0134464 (n. 14495.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2010 Pratica n. FR0256821 in atti dal 09/09/2010
- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16035.1/2010)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2012 Pratica n. FR0291586 in atti dal 19/10/2012
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30440.1/2012) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- FUSIONE del 24/02/2017 Pratica n. FR0020640 in atti dal 27/02/2017 FUSIONE (n. 2384.1/2017)



Si riportano le seguenti note, relative al SUB 21, incluse nelle visure catastali:

- COSTITUZIONE del 24/04/2009 Pratica n. FR0134464 in atti dal 24/04/2009 COSTITUZIONE (n. 2498.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2010 Pratica n. FR0085777 in atti dal 19/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4786.1/2010)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2012 Pratica n. FR0291587 in atti dal 19/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30441.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- FUSIONE del 24/02/2017 Pratica n. FR0020640 in atti dal 27/02/2017 FUSIONE (n. 2384.1/2017)

Si riportano le seguenti note, relative al SUB 31, incluse nelle visure catastali:

- FUSIONE del 24/02/2017 Pratica n. FR0020640 in atti dal 27/02/2017 FUSIONE (n. 2384.1/2017)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2018 Pratica n. FR0021998 in atti dal 20/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4472.1/2018)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/03/2018 Pratica n. FR0036064 in atti dal 27/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8613.1/2018)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	459	31	2	A2	5	5 vani	121 mq	464,81 €		

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo si riscontra la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

L'immobile pignorato è giunto al debitore come n.2 unità distinte contraddistinte dai Sub 20 e 21 e successivamente, con atto di fusione del 24/02/2017, accorpate nel Sub 31.



STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi discrete, come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente relazione.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto è accessibile mediante una scala esterna comune con altri appartamenti.
È in comune la corte pertinenziale adibita a parcheggio.
L'accesso alla cantina avviene attraverso un varco ed un corridoio in comune con le altre cantine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle risultanze delle visure catastali storiche delle particelle coinvolte si riporta un diritto di pascolo fino al 27/02/2009 in favore del Comune di Fiuggi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato con struttura portante del tipo intelaiato in c.a. con travi rovesce, travi e pilastri, solai in latero cemento e copertura a due falde. Le scale esterne sono in cemento armato. Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi termici dello spessore di cm 30. I tramezzi interni sono realizzati con forati in laterizio dello spessore di cm 8. Gli intonaci interni ed esterni sono realizzati con intonaco pronto a base cemento e la tinteggiatura esterna è realizzata con tinta a base di quarzo plastico mentre quella interna con tinta semilavabile. I pavimenti interni sono del tipo monocottura mentre quelli esterni sono del tipo grès porcellanato antigelo e antiscivolo. Gli infissi esterni con persiana alla romana sono in legno, le porte interne sono in legno, le porte di ingresso sono blindate. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e funzionanti, tuttavia non è stata riscontrata alcuna certificazione riguardante la loro realizzazione a norma di legge. L'impianto di riscaldamento è autonomo e i terminali sono in ghisa. Le condizioni generali e di finitura sono da ritenersi discrete con alcune lievi criticità nelle parti esposte alle intemperie (es: persiane) che accusano la mancanza di manutenzione. La corte pertinenziale consente il parcheggio auto scoperto, non è presente una soffitta ma fanno parte del bene pignorato n.2 cantine accessibili a livello strada in buono stato manutentivo e con illuminazione funzionante. La scala esterna per l'accesso all'immobile non è illuminata.

STATO DI OCCUPAZIONE

In fase di sopralluogo l'appartamento è risultato libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

RICOSTRUZIONE DEGLI EVENTI

Nell'Atto di donazione n° 2264/1045 del 15/5/1949 (**Allegato 15a**) la Signora **** Omissis **** donò ai figli (tra cui **** Omissis ****) una serie di immobili numerati in articoli progressivi dal n.1 al n.19.

Si riportano di seguito le descrizioni relative alle voci 17, 18 e 19:

- Articolo 17) terreno seminativo al foglio 29 particelle 3-5-15-16 di mq. 15930
- Articolo 18) terreno seminativo al foglio 29 particella 12 di mq. 5910
- Articolo 19) terreno seminativo al foglio 29 particelle 19-20 di mq. 9070

Presso l'archivio Catastale dell'Agenzia delle Entrate è stata quindi rinvenuta la mappa catastale di epoca contemporanea ai fatti (**Allegato 15b**) che rende evidente la posizione ed i confini delle particelle ed in particolare della n. 15 e n. 16. Come è possibile constatare dalla sovrapposizione della mappa catastale attuale con quella dell'epoca (**Allegati 15c, 15d**), proprio sulle particelle 15 e 16 è oggi edificata la palazzina che ospita l'immobile di proprietà del debitore esecutato.

Nell'atto di divisione n° 2265 del 15/5/1949 (**Allegato 15e**) i Signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e **** Omissis ****, figli della Signora **** Omissis ****, suddivisero i beni ricevuti in donazione dalla madre in 5 quote e successivamente spartirono tra loro tali quote con una estrazione a sorte.

Nella fattispecie, al Sig. **** Omissis ****, per estrazione, venne assegnata la quarta quota comprendente:

- (1) Terreno seminativo al foglio 26 particella 100 in contrada Olmo
- (2) Terreno seminativo al foglio 23 particella 36/a in contrada Santi Quinto
- (3) Terreno seminativo al foglio 29 particella 15b - 16c in contrada Muretti Stifuni
- (4) Cantina ubicata in Fiuggi particella 55 sub 5 del foglio di Fiuggi.

Si pone quindi attenzione alla voce (3) relativa ai terreni situati in località Muretti Stifuni, fg. 29 part. 15b e 16c.

Presso l'Archivio di Stato, Sede di Frosinone, è stato rinvenuta la pagina N°1873 del Registro delle Partite (**Allegato n.15f**) sulla quale vennero registrate le note di voltura n°44 (operazione di "carico" delle particelle catastali) e l'operazione di voltura n°45 (operazione di "scarico" delle particelle).

La pagina del foglio relativa alle operazioni di carico delle particelle catastali riporta l'avvenuto frazionamento delle particelle 15 e 16. Nello specifico si osserva:

- La particella 15 del Foglio 29 venne frazionata nel seguente modo:

Foglio	Particella	Tipologia	mq.
29	15	seminativo	7640
	▼		
29	15a	seminativo	3780
29	294b	seminativo	3860

- La particella 16 del Foglio 29 venne frazionata nel seguente modo:

Foglio	Particella	Tipologia	mq.
29	16	uliveto	6640
	▼		
29	16a	uliveto	4840
29	295b	uliveto	340
29	296b	uliveto	1460

Contestualmente, la pagina del foglio relativa alle operazioni di SCARICO delle particelle catastali riporta l'informazione relativa al possessore della particella al termine dell'avvenuta voltura.

In conclusione, nella riga contraddistinta dall'operazione 1883 si evince che al termine dell'operazione di voltura n°45, a **** Omissis **** corrisposero le particelle 294 e 296 del foglio 29.



Provenienze ventennali relative al Foglio 29 Particelle **294** e **296**, fino al giorno 21/11/2006

FOGLIO 29 - PARTICELLA 294 e 296					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1949 al 04/06/1977	**** Omissis ****	Donazione (Riferimento: Allegato 15a)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Anagni	15/05/1949	2264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/06/1949	3577	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1977 al 16/09/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione (Riferimento: Allegato 14a)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	15/06/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Frosinone	15/06/1978		7016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/1989 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione (Riferimento: Allegato 14b)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/05/1997	8826	7458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Frosinone	06/03/1990	76	459		

Provenienze ventennali relative al Foglio 29 Particelle **459** e **587**, fino al giorno 21/11/2006



FOGLIO 29 - PARTICELLA 459 e FOGLIO 29 - PARTICELLA 587					
Dal 11/11/1966 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di successione (Riferimento: Allegati 14c e 14d)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Maio	11/11/1966	20215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/11/1966	9850	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Provenienze ventennali relative al Foglio 29 Particelle **294 296 459 587**, dal giorno 21/11/06 al 27/02/2009.

FOGLIO 29 - PARTICELLA 294 296 459 587					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2006 al 11/01/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita (Riferimento: Allegato 14e)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqua- lina De Camillo	21/11/2006	25725/8133	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/12/2006	30230	18736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita (Riferimento: Allegato 14f)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Fabro	11/01/2007	110076/28969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/01/2007	1107	703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



In data 27/02/2009 si segnala la variazione catastale n. FR0068581 in atti dal 27/02/2009 (n. 68581.1/2009) con la quale le particelle 294, 296 e 587 sono soppresse ed accorpate nell'unica particella **459** all'interno della quale sono compresi i **Sub.20** e **Sub.21** oggetto del pignoramento.

Dal 03/11/2009 al 22/12/2010	**** Omissis ****	Atto di permuta (Riferimento: Allegato 14g)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Fabro	03/11/2009	114300/31530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/11/2009	25626	19401
		Registrazione			
Dal 22/12/2010 al 05/05/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita con scrittura privata (Riferimento: Allegato 14h)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	22/12/2010	83685/21617	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/01/2011	1388	1054
		Registrazione			
Dal 05/05/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita (Riferimento: Allegato 14i)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Cammarano Guerritore di Ravello	05/05/2016	1334/805	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	10/05/2016	7714	5667
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 11/05/2016
Reg. gen. 7778 - Reg. part. 1223
Importo: € 142.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Regolamento di Condominio**
Trascritto a Roma il 27/07/2009
Reg. gen. 18960 - Reg. part. 14415
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA il 09/07/2021
Reg. gen. 11339 - Reg. part. 9220
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona "C1" zona di ampliamento con indice di edificabilità territoriale di 1 mc/mq.

Dall'indagine svolta dallo scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Provinciale) si riscontra che il bene in oggetto ricade in una zona interessata da vincolo g058_001 lett. g) "protezione delle aree boscate" come previsto da art. 134 e art. 142 D.Lgs. 42/2004 e art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi è emerso che per la realizzazione del fabbricato adibito a civili abitazioni venne rilasciato dal Comune di Fiuggi il permesso a costruire n.255 del 16/01/2007. Successivamente, in data 24/03/2007 con n. protocollo. 3927 venne richiesta una variante in corso d'opera al permesso n.255 che venne accordata dal Comune di Fiuggi con la concessione edilizia in variante n. 279 del 25/05/2007.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle verifiche effettuate non si riscontrano vincoli o oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz (traversa Via delle Valli - località Muretti Stifuni), edificio 1, scala E, interno 14-15, piano S1-1.

Il bene in oggetto consiste in appartamento sito al primo piano di palazzina residenziale edificata su quattro livelli (S1-T-1-2), raggiungibile da una traversa di via Armando Diaz denominata Via delle Valli in località Muretti Stifuni. In Catasto il bene risulta ubicato in Via Armando Diaz snc. La palazzina gode di corte pertinenziale destinata prevalentemente al parcheggio delle auto. L'accesso agli appartamenti tra cui quello oggetto di perizia, avviene attraverso una scala esterna di libero accesso non illuminata. L'appartamento si configura come l'unione di n.2 appartamenti tra loro attigui per i quali è stato aperto un passaggio in una tramezzatura divisoria mantenendo comunque entrambe le porte di accesso. L'appartamento, esposto su tre lati, si compone di cucina, salotto, due bagni e due camere da letto oltre che di quattro balconi. Fanno parte del compendio pignorato n. 2 locali cantina tra loro adiacenti posti a livello S1, accessibili dalla corte pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 31, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 109.953,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Fiuggi (FR) Via Armando Diaz (traversa Via delle Valli località Muretti Stifuni) edificio 1, scala E, interno 14-15, piano S1-1	122,17 mq	900,00 €/mq	€ 109.953,00	100,00%	€ 109.953,00
Valore di stima:					€ 109.953,00

Valore finale di stima: € 109.953,00

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

Frosinone, li 18/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pistilli Fabio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione di avviso sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Google maps - Foto aerea ed estratto del PRG
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Misure storiche catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 11 Altri allegati - Atto di pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atti citati nelle provenienze ventennali
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atti citati nelle provenienze ventennali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz (traversa Via delle Valli - località Muretti Stifuni), edificio 1, scala E, interno 14-15, piano S1-1

Il bene in oggetto consiste in appartamento sito al primo piano di palazzina residenziale edificata su quattro livelli (S1-T-1-2), raggiungibile da una traversa di via Armando Diaz denominata Via delle Valli in località Muretti Stifuni. In Catasto il bene risulta ubicato in Via Armando Diaz snc. La palazzina gode di corte pertinenziale destinata prevalentemente al parcheggio delle auto. L'accesso agli appartamenti tra cui quello oggetto di perizia, avviene attraverso una scala esterna di libero accesso non illuminata. L'appartamento si configura come l'unione di n.2 appartamenti tra loro attigui per i quali è stato aperto un passaggio in una tramezzatura divisoria mantenendo comunque entrambe le porte di accesso. L'appartamento, esposto su tre lati, si compone di cucina, salotto, due bagni e due camere da letto oltre che di quattro balconi. Fanno parte del compendio pignorato n. 2 locali cantina tra loro adiacenti posti a livello S1, accessibili dalla corte pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 31, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona "C1" zona di ampliamento con indice di edificabilità territoriale di 1 mc/mq. Dall'indagine svolta dallo scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Provinciale) si riscontra che il bene in oggetto ricade in una zona interessata da vincolo g058_001 lett. g) "protezione delle aree boscate" come previsto da art. 134 e art. 142 D.Lgs. 42/2004 e art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 109.953,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz (traversa Via delle Valli - località Muretti Stifuni), edificio 1, scala E, interno 14-15, piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 31, Zc. 2, Categoria A2	Superficie:	122,17 mq
Stato conservativo:	All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi discrete, come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente relazione.		
Descrizione:	Il bene in oggetto consiste in appartamento sito al primo piano di palazzina residenziale edificata su quattro livelli (S1-T-1-2), raggiungibile da una traversa di via Armando Diaz denominata Via delle Valli in località Muretti Stifuni. In Catasto il bene risulta ubicato in Via Armando Diaz snc. La palazzina gode di corte pertinenziale destinata prevalentemente al parcheggio delle auto. L'accesso agli appartamenti tra cui quello oggetto di perizia, avviene attraverso una scala esterna di libero accesso non illuminata. L'appartamento si configura come l'unione di n.2 appartamenti tra loro attigui per i quali è stato aperto un passaggio in una tramezzatura divisoria mantenendo comunque entrambe le porte di accesso. L'appartamento, esposto su tre lati, si compone di cucina, salotto, due bagni e due camere da letto oltre che di quattro balconi. Fanno parte del compendio pignorato n. 2 locali cantina tra loro adiacenti posti a livello S1, accessibili dalla corte pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

