
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vona Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°44, piano Terra	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°46, piano Terra.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13

Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2022 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 51.759,00	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.807,00	19

INCARICO

All'udienza del 28/06/2022, il sottoscritto Arch. Vona Claudio, con studio in Corso della Repubblica, 7 - 03100 - Frosinone (FR), email arclaudiovona@libero.it, PEC claudio.vona@archiworldpec.it, Tel. 335 322897, Fax 0775 852164, 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** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°44, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.803033 - 13.223775)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°46, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.803033 - 13.223775)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N°44, PIANO TERRA

L'immobile è costituito da un locale ubicato nella zona alta della città di Fiuggi, con destinazione d'uso "negozio", esso è parte del piano terra di un fabbricato a quattro livelli (piano interrato, piano terra e piano primo) e vi si accede da Via Vecchia Fiuggi attraverso una corte (Fg.37 Part.726 sub 10) comune alle proprietà sub 4,5,6,7,9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N°46, PIANO TERRA

L'immobile è costituito da un appartamento ubicato nella zona alta della città di Fiuggi, con destinazione d'uso "abitazione", esso è parte di un fabbricato a quattro livelli ed è costituito da un piano interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto. Vi si accede da Via Vecchia Fiuggi attraverso una corte (Fg.37 Part.726 sub 10) comune alle proprietà sub 4,5,6,7,9; solo un piccolo ripostiglio a piano terra, posteriore al fabbricato, è accessibile unicamente dalla corte del sub 9, non di proprietà dell'esecutato, ma raggiungibile attraverso il sub 10 che è corte comune anche del bene pignorato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°44, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto del pignoramento (Fg.37 Part.726 sub 4) confina con una corte comune alle proprietà sub 4,5,6,7,9 (Fg.37 Part.726 sub 10) da cui si accede, con un appartamento stessa proprietà pignorata (Fg.37 Part.726 sub 5 Lotto 2) e altra proprietà Fg.37 Part.726 sub 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	30,79 mq	38,34 mq	1,00	38,34 mq	3,15 m	terra

Totale superficie convenzionale:	38,34 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	38,34 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2002 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 726, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 29 Rendita € 730,89 Piano Terra
Dal 23/02/2007 al 23/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 726, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 29 Rendita € 730,89 Piano Terra
Dal 23/07/2007 al 09/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 726, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 29 Rendita € 730,89 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	726	4	2	C1	5	29,00		730,89 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Da un attento rilievo dello stato attuale dell'immobile pignorato vi è corrispondenza tra le planimetrie e le piante catastali con quanto descritto nell'atto di pignoramento (vedi All.5) all'infuori di lievi difformità di superfici non significative.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, disabilitato da qualche anno, risulta ad oggi in uno stato mediocre ed il fabbricato ove insiste è fatiscente perchè in stato di abbandono da più di vent'anni.

PARTI COMUNI

Dato che per accedere all'immobile pignorato occorre passare attraverso una zona, Fg.37, Part.IIa 726 sub 10, comune alle unità immobiliari sub 4, 5, 6, 7 e 9, questo risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un locale commerciale, ubicato al piano terra di un vecchio fabbricato edificato i primi del novecento a quattro livelli più un piano interrato. la sua esposizione è verso est, la struttura verticale è in muratura di pietrame, il solaio di calpestio è in travetti di ferro e tavelloni; le pareti sono arredate con un rivestimento di pannelli in laminato plastico fissati su una struttura caratterizzata da montanti in profilati di ferro ed è tutto controsoffittato.

Il pavimento è in parquet prefinito, gli infissi della porta d'ingresso e delle vetrine sono in alluminio e in condizioni discrete, una finestra sul lato sud, anch'essa in legno, risulta murata con all'esterno una fatiscente persiana di legno, l'impianto elettrico è nascosto dal rivestimento delle pareti e dai controsoffitti mentre l'impianto di riscaldamento a pompa di calore non è più funzionante perchè privo della macchina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2002 al 23/02/2007	**** Omissis ****	acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Ivana P. De Camillo	21/03/2002	20145	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di Frosinone	10/04/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2007 al 23/07/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	23/07/2007	53.111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Beni Immobiliari di Frosinone	06/08/2007		13.204
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 03/12/2007
Reg. gen. 32651 - Reg. part. 8296
Importo: € 340,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170,00
Percentuale interessi: 6,62 %
N° repertorio: 26354/8584

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 13/04/2022
Reg. gen. 6526 - Reg. part. 5388
Quota: 299.000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla normativa urbanistica del P.R.G. del Comune di Fiuggi l'immobile pignorato ricade in "Zona B2 Conservazione".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato antecedentemente al 1967 e, come risulta dalla risposta del Comune di Fiuggi, del 19/09/2022 Prot.llo n° 0012513/2022, alla richiesta di

Accesso agli Atti, "dalle ricerche effettuate presso l'archivio, non è stato possibile reperire documenti riferiti a detto immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°46, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto del pignoramento (Fg.37 Part.726 sub 5) confina con una corte comune alle proprietà sub 4,5,6,7,9 (Fg.37 Part.726 sub 10) da cui si accede, con un negozio stessa proprietà pignorata (Fg.37 Part.726 sub 4, Lotto 1) e altra proprietà Fg.37 Part.726 sub 9).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina interrata e ripostiglio	44,33 mq	55,75 mq	0,20	11,15 mq	2,00 m	Interrato
Abitazione	15,36 mq	20,17 mq	1,00	20,17 mq	3,05 m	Terra
Abitazione	80,02 mq	94,45 mq	1,00	94,45 mq	3,15 m	Primo
Terrazza coperta	12,75 mq	12,75 mq	0,45	5,74 mq	2,87 m	Primo
Sottotetto (autonomo)	74,60 mq	84,74 mq	0,20	16,95 mq	2,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				148,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2002 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 726, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 355,06 Piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo
Dal 23/02/2007 al 12/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 726, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 355,06 Piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo
Dal 12/11/2007 al 09/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 726, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 355,06 Piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	726	5		A2						

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento a quattro livelli di un fabbricato in stato di abbandono da più di vent'anni, in gran parte è fatiscente e necessita di un intervento di risanamento totale dal piano interrato, inagibile e saturo di umidità, alla copertura, in struttura di legno e tegole, che, ormai sconnessa e pericolante, deve essere totalmente ristrutturata per evitare le continue infiltrazioni delle acque piovane verso i piani sottostanti; tutti gli impianti tecnici devono essere rifatti e messi a norma, gli infissi in legno di porte e finestre, nonché le persiane, devono essere sostituiti perché pericolanti.

PARTI COMUNI

Dato che per accedere all'immobile pignorato occorre passare attraverso una zona, Fg.37, Part.IIa 726 sub 10, comune alle unità immobiliari sub 4, 5, 6, 7 e 9, questo risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un appartamento residenziale che si sviluppa sui quattro livelli di un fatiscente fabbricato dei primi del novecento, è esposto sui tre lati ad est, sud e ovest, la struttura verticale è in muratura di pietrame con elementi in c.a., il solaio di calpestio è in travetti di ferro e tavelloni; la copertura del piano secondo sottotetto, ormai fatiscente, è in struttura lignea ed impermeabilizzazione in tegole che in alcuni punti sono divelte e lasciano la soffitta a cielo aperto.

I piani interrato e secondo sottotetto sono privi di pavimentazione, al piano terra vi sono piastrelle in gres e al piano secondo marmette di cemento, gli infissi di porte e finestre, comprese le persiane, sono in legno e in condizioni precarie, l'impianto elettrico è obsoleto e non a norma, l'impianto di riscaldamento autonomo a

radianti non è più funzionante da più decenni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2002 al 23/02/2007	**** Omissis ****	acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Ivana P. De Camillo	21/03/2002	20145	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di Frosinone	10/04/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2007 al 12/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2007	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	12/11/2007	53500	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 03/12/2007
Reg. gen. 32651 - Reg. part. 8296
Importo: € 340,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170,00
Percentuale interessi: 6,62 %
N° repertorio: 26354/8584

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 13/04/2022
Reg. gen. 6526 - Reg. part. 5388
Quota: 299.000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla normativa urbanistica del P.R.G. del Comune di Fiuggi l'immobile pignorato ricade in "Zona B2 Conservazione".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato antecedentemente al 1967 e, come risulta dalla risposta del Comune di Fiuggi, del 19/09/2022 Prot.llo n° 0012513/2022, alla richiesta di Accesso agli Atti, "dalle ricerche effettuate presso l'archivio, non è stato possibile reperire documenti riferiti a detto immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°44, piano Terra
L'immobile è costituito da un locale ubicato nella zona alta della città di Fiuggi, con destinazione d'uso "negoziò", esso è parte del piano terra di un fabbricato a quattro livelli (piano interrato, piano terra e piano primo) e vi si accede da Via Vecchia Fiuggi attraverso una corte (Fg.37 Part.726 sub 10) comune alle proprietà sub 4,5,6,7,9.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 726, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.759,00
Dai valori unitari riscontrati sia da indagini presso le agenzie immobiliari sia dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'annualità 2021 semestre 2° sia dal Borsino Immobiliare di zona per immobili con destinazione "Negozio" (2021 terzo trimestre), sia dallo stato conservativo e dall'esposizione, sia dalla localizzazione, si deduce un prezzo unitario di 1.350,00 €/mq lordo.

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

Bene N° 1 - Negozio Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°44, piano Terra	38,34 mq	1.350,00 €/mq	€ 51.759,00	100,00%	€ 51.759,00
				Valore di stima:	€ 51.759,00

Valore di stima: € 51.759,00

Valore finale di stima: € 51.759,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°46, piano Terra
L'immobile è costituito da un appartamento ubicato nella zona alta della città di Fiuggi, con destinazione d'uso "abitazione", esso è parte di un fabbricato a quattro livelli ed è costituito da un piano interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto. Vi si accede da Via Vecchia Fiuggi attraverso una corte (Fig.37 Part.726 sub 10) comune alle proprietà sub 4,5,6,7,9; solo un piccolo ripostiglio a piano terra, posteriore al fabbricato, è accessibile unicamente dalla corte del sub 9, non di proprietà dell'esecutato, ma raggiungibile attraverso il sub 10 che è corte comune anche del bene pignorato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 37, Part. 726, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.807,00
Dai valori unitari riscontrati sia da indagini presso le agenzie immobiliari sia dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'annualità 2021 semestre 2° sia dal Borsino Immobiliare di zona per immobili con destinazione "Negozio" (2021 terzo trimestre), sia dallo stato conservativo e dall'esposizione, sia dalla localizzazione, si deduce un prezzo unitario di 450,00 €/mq lordo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°46, piano Terra	148,46 mq	450,00 €/mq	€ 66.807,00	100,00%	€ 66.807,00
				Valore di stima:	€ 66.807,00

Valore di stima: € 66.807,00

Valore finale di stima: € 66.807,00

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 23/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vona Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Sopralluogo (Aggiornamento al 03/10/2018)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali per immobile (Aggiornamento al 09/11/2022)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Planimetrie e Piante immobili (Aggiornamento al 04/11/2022)
- ✓ N° 4 Foto - Fotografie interni ed esterni (Aggiornamento al 27/10/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievi immobili "Stato di fatto" con riferimenti fotografici (Aggiornamento al 27/10/2022)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Visure Conservatoria del RR.II. (Aggiornamento al 09/11/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 09/11/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Risposta del Comune di Fiuggi alla richiesta di "Accesso agli Atti" (Aggiornamento al 19/09/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia del C.T.U. - Versione Privacy (Aggiornamento al 10/11/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°44, piano Terra
L'immobile è costituito da un locale ubicato nella zona alta della città di Fiuggi, con destinazione d'uso "negoziato", esso è parte del piano terra di un fabbricato a quattro livelli (piano interrato, piano terra e piano primo) e vi si accede da Via Vecchia Fiuggi attraverso una corte (Fg.37 Part.726 sub 10) comune alle proprietà sub 4,5,6,7,9.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 726, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla normativa urbanistica del P.R.G. del Comune di Fiuggi l'immobile pignorato ricade in "Zona B2 Conservazione".

Prezzo base d'asta: € 51.759,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°46, piano Terra
L'immobile è costituito da un appartamento ubicato nella zona alta della città di Fiuggi, con destinazione d'uso "abitazione", esso è parte di un fabbricato a quattro livelli ed è costituito da un piano interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto. Vi si accede da Via Vecchia Fiuggi attraverso una corte (Fg.37 Part.726 sub 10) comune alle proprietà sub 4,5,6,7,9; solo un piccolo ripostiglio a piano terra, posteriore al fabbricato, è accessibile unicamente dalla corte del sub 9, non di proprietà dell'esecutato, ma raggiungibile attraverso il sub 10 che è corte comune anche del bene pignorato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 726, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla normativa urbanistica del P.R.G. del Comune di Fiuggi l'immobile pignorato ricade in "Zona B2 Conservazione".

Prezzo base d'asta: € 66.807,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.759,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°44, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 726, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	38,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, disabilitato da qualche anno, risulta ad oggi in uno stato mediocre ed il fabbricato ove insiste è fatiscente perchè in stato di abbandono da più di vent'anni.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un locale ubicato nella zona alta della città di Fiuggi, con destinazione d'uso "negozio", esso è parte del piano terra di un fabbricato a quattro livelli (piano interrato, piano terra e piano primo) e vi si accede da Via Vecchia Fiuggi attraverso una corte (Fg.37 Part.726 sub 10) comune alle proprietà sub 4,5,6,7,9.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.807,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Vecchia Fiuggi n°46, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 726, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	148,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, costituito da un appartamento a quattro livelli di un fabbricato in stato di abbandono da più di vent'anni, in gran parte è fatiscente e necessita di un intervento di risanamento totale dal piano interrato, inagibile e saturo di umidità, alla copertura, in struttura di legno e tegole, che, ormai sconnessa e pericolante, deve essere totalmente ristrutturata per evitare le continue infiltrazioni delle acque piovane verso i piani sottostanti; tutti gli impianti tecnici devono essere rifatti e messi a norma, gli infissi in legno di porte e finestre, nonché le persiane, devono essere sostituiti perché pericolanti.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un appartamento ubicato nella zona alta della città di Fiuggi, con destinazione d'uso "abitazione", esso è parte di un fabbricato a quattro livelli ed è costituito da un piano interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto. Vi si accede da Via Vecchia Fiuggi attraverso una corte (Fg.37 Part.726 sub 10) comune alle proprietà sub 4,5,6,7,9; solo un piccolo ripostiglio a piano terra, posteriore al fabbricato, è accessibile unicamente dalla corte del sub 9, non di proprietà dell'esecutato, ma raggiungibile attraverso il sub 10 che è corte comune anche del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------