

Architetto PAOLO VENDITTI CTU

Via Vincenzo Bellini n.6

03100 FROSINONE

Tel. e Fax 0775 - 291038

Cell.: 368 - 3070833

E-mail: paolo.venditti@archiworldpec.it

E-mail: archpaolovenditti@gmail.com

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II. G.E. DOTT.SSA SIMONA DI NICOLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Architetto Paolo Venditti**, nell'**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 38/2023**,

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FIUGGI - SOCIETA' COOPERATIVA

Codice fiscale: 00112830609

Partita IVA: 00112830609

VIALE DELLA VITTORIA 21

00036 - PALESTRINA (RM)

contro

omissis omissis

Codice fiscale: ***omissis***

VIA ***omissis*** N. 13

omissis - omissis (omissis)

Nato a ***omissis*** il ***omissis***



SOMMARIO

Sommario	2
Incarico.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 3
Descrizione Lotto Unico.....	pag. 3 e 4
Lotto Unico.....	pag. 4
Completezza documentazione ex Art. 567.....	pag. 4
Titolarità	pag. 4
Confini.....	pag. 5
Consistenza.....	pag. 4 e 5
Cronistoria dati Catastali.....	pag. 5 e 6
Dati catastali.....	pag. 7
Precisazioni.....	pag. 7
Patti.....	pag. 7
Stato conservativo	pag. 7
Parti comuni	pag. 7
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici.....	pag. 7
Caratteristiche costruttive prevalenti	pag. 7 e 8
Stato di occupazione	pag. 8
Provenienze ventennali	pag. da 8 a 12
Formalità pregiudizievoli	pag. 12 e 13
Normativa Urbanistica.....	pag. 13
Regolarità Edilizia.....	pag. 13
Vincoli od Oneri Condominiali.....	pag. 13
Stima/Formazione Lotto unico	pag. da 13 a 15
Nota deposito del CTU a fine perizia.....	pag. 15
Elenco Allegati	pag. 16
Riepilogo Bando d'Asta.....	pag. 17
Schema riassuntivo per la pubblicità.....	pag. 18



INCARICO

All'udienza del'11 ottobre 2023, il sottoscritto Arch. Paolo Venditti, con studio in Via Vincenzo Bellini, n. 6 a Frosinone (FR) 03100, email archpaolovenditti@gmail.com PEC paolo.venditti@archiworldpec.it Tel. e Fax 0775-291038, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **G.E. Dott.ssa Simona Di Nicola** del Tribunale di Frosinone.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Fiuggi (FR) in VIA MARCANTONIO COLONNA N. 10, Piano Terra e 1 (Coord. Geografiche: Latitudine 41°48'14.84" N e Longitudine 13°12'50.76" E).

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato ubicato in Via Marcantonio Colonna n. 10, in zona non centrale della parte medio alta del Comune di Fiuggi (FR), destinato ad uffici di Attività privata (P.T. e 1) con locali magazzino e laboratorio (P.T.) e box prefabbricato (P.1), con terreno e cortile (P.T. e 1). E' individuato in Catasto al Foglio 17 Particella 422 SUB. 4 (Allegato 3). L'originario fabbricato è stato costruito negli anni 2003 come fabbricato rurale con procedura edilizia (Allegato 8), e che successivamente è stato modificato (Allegati 9, 10 e 11), ed oggi è nella destinazione d'uso come rilevato.

Dal sopralluogo del 09 novembre 2023 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Annalisa Martini, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 3, planimetrie dei rilievi Allegato 5 e foto Allegato 6):

- Piano Terra, con locali uffici (altezza interna m. 2,60) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 50,00 (s.u. circa mq. 40,00) ed un wc; oltre ad un grande locale magazzino (h m. 2,85, s.u. circa mq. 104,00) ed un altro locale laboratorio (h m. 2,85, s.u. circa mq. 42,00, parte di questo laboratorio è sotto la rampa che porta al Piano 1).

- Piano 1 al quale si accede dalla rampa esterna, con locali uffici (altezza interna m. 2,60) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 58,70 (s.u. circa mq. 48,20), ed un balcone di mq. 14,60.

I pavimenti dei locali uffici sono in ceramica, come anche il pavimento ed il rivestimento di parte delle pareti del wc; le finestre le porte ed i portoni d'ingresso sono in alluminio, sono presenti le grate di sicurezza; le pareti interne perimetrali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti divisorie sono in alluminio e vetro; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato attualmente non ha la disponibilità né dell'energia elettrica e né dell'acqua potabile (comunque gli scarichi sono collegati alla condotta pubblica fognaria); è presente una cisterna di recupero delle acque piovane. La climatizzazione estiva è con pompe di calore e split interni; è presente anche un impianto di riscaldamento con caldaia murale posta nel laboratorio; c'è l'impianto citofonico e quello di allarme.

I locali magazzino e laboratorio, vista la destinazione, non sono rifiniti, infatti pareti e soffitti non sono intonacati e tinteggiati, manca il pavimento infatti c'è il massetto cementizio; vi si accede con porta metallica, è presente l'impianto elettrico.

Sempre al Piano 1, è presente una struttura tipo box "mobile precaria scorrevole su ruote", con struttura prefabbricata metallica e telone di chiusura, con S.L. mq. 98,00 ed altezza int. variabile di m. 4,70/5,40 (planimetria Allegato 5 e foto Allegato 6, e Allegato 10 per lo stralcio della pratica edilizia).

Il fabbricato ha un cortile tra il Piano Terra ed il P.1, ed al Piano Terra è a cemento e asfalto, mentre al Piano 1 è parte in cemento e parte con guaina impermeabilizzante (quest'ultima è posta sopra la zona



dei locali magazzino/laboratorio del P.T.). Al piano 1 vi si accede da una rampa esterna in cemento. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non è stato 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.

LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Fabbricato artigianale (uffici, laboratorio, magazzino) ubicato a Fiuggi (FR) in VIA MARCANTONIO COLONNA N. 10, Piano Terra e 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 omissis** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **omissis**
VIA **omissis** N. 13
omissis - omissis (omissis)
Nato a **omissis** il **omissis**

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

- **omissis omissis** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile Particella 422 confina:

a Nord, con altre proprietà Particelle 459 e 460 non esegutate;

a Sud, con altre proprietà Particelle 518 e 397 non esegutate (questa ultima è di fatto l'accesso in comune tra l'immobile esegutato ed il fabbricato Particella 518);

a Est, da Via Marcantonio Colonna;

a Ovest, dal terreno Particella 172 di altra proprietà non esegutato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,60 m	T
Magazzino/laboratorio	40,27 mq	40,27 mq	1	40,27 mq	2,85 m	T



Ufficio	48,20 mq	58,70 mq	1	58,70 mq	2,60 m	1
Box	16,33 mq	16,33 mq	1	16,33 mq	5,05 m	1
Balcone scoperto	6,08 mq	6,08 mq	1	6,08 mq	0,00 m	1
Cortile	39,80 mq	39,80 mq	1	39,80 mq	0,00 m	T e 1
Terreno agricolo	5,20 mq	5,20 mq	1	5,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				216,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,38 mq		

Visto che il valore finale del bene in vendita è parametrato al valore al metro quadro di immobile, si è considerato il valore unitario per la parte uffici di euro/mq 1.200,00, per cui le altre destinazioni avranno una consistenza indicata ridotta per rapportarle al valore unitario. Quindi la Superficie lorda omogeneizzata è:

- . degli uffici è 1, quindi mq. 108,70;
- . del balcone è 0,4166 (dato da euro/mq 500/1200), quindi mq. 6,0833 (da mq. 14,60);
- . del magazzino/laboratorio è 0,25 (dato da euro/mq 300/1200), quindi mq. 40,27 (da mq. 161,10);
- . del cortile è 0,05 (dato da euro/mq 60/1200), quindi mq. 39,80 (da mq. 796,00);
- . del terreno agricolo è 0,008333 (dato da euro/mq 10/1200), quindi mq. 5,20 (da mq. 624,00);
- . del box è 0,1666 (dato da euro/mq 200/1200), quindi mq. 16,33 (da mq. 98,00).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1975 al 26/06/1980	da omissis omissis fu Lucido sacerdote, oneri beneficiario, e da omissis omissis DI omissis IN omissis , proprietaria, a omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis) proprietario per affrancazione form. 2169 del 1976. Il terreno Particella 279 passa all'urbano in data 14.06.1984 in atti da 14.06.1984 (n. 49984).	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 279 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.500,00 Reddito dominicale € 3,87 Reddito agrario € 2,87
Dal 15/07/1975 al 14/11/1977	omissis omissis fu Lucido sacerdote, oneri beneficiario; omissis omissis DI omissis IN omissis , Proprietaria. Il terreno 172 con il fraz. del 23.01.1975 (in atti 14/11/1975 n. 58477) era di mq. 6.620,00; con il fraz. del 13.02.1975 (in atti 02/11/1977 n. 49177) con la variazione della 242 e della 235 diventa di mq. 13.370,00; con il fraz. del 30.04.1979 (in atti 02/06/1981 n. 24881) diventa di mq. 23.000,00.	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 172 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 23.000,00 Reddito dominicale € 34,53 Reddito agrario € 34,53
Dal 14/11/1977 al 17/01/1977	omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis) proprietario. Con il Frazionamento in atti 17/01/1997 (n. 231.1/1997) del 17/01/1997, la Particella 242 viene soppressa.	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 242 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.250,00



Dal 14/11/1977 al 14/11/1977	da omissis omissis fu Lucido sacerdote, oneri beneficiario, e da omissis omissis DI omissis IN omissis , proprietaria, a omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis) proprietario per affrancazione form. 2169 del 1976. Con il Frazionamento in atti 14/11/1977 (n. 58477) del 23/01/1975, viene creata il terreno Particella 242.	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 242 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6.750,00 Reddito dominicale € 17,43 Reddito agrario € 17,43
Dal 14/11/1977 al 26/06/1980	omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis) proprietario. Con il Frazionamento in atti 02/06/1981 (n. 37881) del 26/06/1980, viene ridotta la superficie della 242 e creata la Particella 396 di mq. 1.738,00.	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 242, Zc. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 5.250,00 Reddito dominicale € 13,56 Reddito agrario € 13,56
Dal 26/06/1980 al 02/06/1981	omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis) proprietario; omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis) proprietario.	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 279 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.500,00 Reddito dominicale € 3,87 Reddito agrario € 3,87
Dal 26/06/1980 al 21/01/1998	omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis) proprietario. Con il Frazionamento in atti 21/01/1998 (n. 67.8/1998) del 12/01/1998, viene soppressa la Particella 396 e creati i terreni Particelle 422 di mq. 1.713,00 e 423 di mq. 25,00.	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 396, Zc. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.738,00 Reddito dominicale € 4,49 Reddito agrario € 4,49
Dal 12/01/1998 al 24/05/2004	da omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis) proprietario; a omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis) proprietario per 1/1. Costituita dalla 396 con fraz. del 12/01/1998 in atti dal 21/01/1998 (n. 67.8/1998). Dalla data 08/08/2008 il terreno passa all'Urbano.	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 422 Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.713,00 Reddito dominicale € 4,42 Reddito agrario € 4,42
Dal 13/08/2008 al 03/10/2016	omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis) proprietario per 1/1. Dal 2008 si costituiscono i Sub. 1, 2 e 3 ai Fabbricati.	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 422, Sub. 1, 2, 3, Zc. 2 Categoria C3 Cl.4, Cons. 97,00 Superficie catastale 97,00 mq Rendita € 375,72 Piano T, 1
Dal 03/10/2016 al 03/10/2016	omissis omissis (nato omissis omissis , C.F. omissis B) proprietario per 1/1. Da tale data soppressi i precedenti Sub. 1, 2 e 3 e costituito il SUB. 4.	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 422, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C3 Cl.4, Cons. 411 Superficie catastale 411 mq Rendita € 898,64 Piano T, 1

A riferimento gli Allegati 3 e 4.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	422	4	2	C3	4	232	411 mq	898,64 €	T, 1	422

Corrispondenza catastale

C'è la corrispondenza Catastale tra l'individuazione dell'immobile ed il pignoramento.

PRECISAZIONI

Il CTU ricorda che per accedere alla proprietà esecutata, si passa sul terreno Particella 397 non esecutato (Allegato 3).

PATTI

Nulla in merito.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dei locali uffici è ottimo, visti i lavori di manutenzione, mentre i locali magazzino/laboratorio sono allo stato rustico dato il tipo di utilizzo.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni, ma si ricorda che per l'accesso all'immobile esecutato da Via marcantonio Colonna, si passa dal piccolo terreno Particella 397 (Allegato 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato destinato ad uffici (P.T e 1) e locali magazzino e laboratorio (P. T) con terreno e cortile (P.T. e 1), ubicato in Via Marcantonio Colonna n. 10, in zona non centrale della parte medio alta del Comune di Fiuggi (FR). E' individuato in Catasto al Foglio 17 Particella 422 SUB. 4 (Allegato 3). L'originario fabbricato è stato costruito negli anni 2003 come fabbricato rurale con procedura edilizia (Allegato 8), e che successivamente è stato modificato (Allegati 9, 10 e 11), ed oggi è nella destinazione d'uso come viene esecutato.

La struttura portante è con travi e pilastri e fondazioni in c.a., solai tradizionali in latero-cemento e travetti prefabbricati, le pareti di tamponatura sono a doppia parete di forati con interposta intercapedine, solaio orizzontale di copertura e soprastante copertura a falde a padiglione; i muri contro terra al P.T. sono anche questi in c.a.



- Piano Terra, con locali uffici (altezza interna m. 2,60) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 50,00 (s.u. circa mq. 40,00) ed un wc, oltre ad un grande locale magazzino (h m. 2,85, s.u. circa mq. 104,00) ed un altro locale laboratorio (h m. 2,85, s.u. circa mq. 42,00, parte sotto la rampa che porta al Piano 1).
- Piano 1 al quale si accede dalla rampa esterna, con locali uffici (altezza interna m. 2,60) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 58,70 (s.u. circa mq. 48,20), ed un balcone di mq. 14,60.

I pavimenti dei locali uffici sono in ceramica, come anche il pavimento ed il rivestimento di parte delle pareti del wc; le finestre le porte ed i portoni d'ingresso sono in alluminio, sono presenti le grate di sicurezza; le pareti interne perimetrali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti divisorie sono in alluminio e vetro; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato attualmente non ha la disponibilità nè dell'energia elettrica e né dell'acqua potabile (comunque gli scarichi sono collegati alla condotta pubblica fognaria); è presente una cisterna di recupero delle acque piovane. La climatizzazione estiva è con pompe di calore, ed è presente anche un impianto di riscaldamento con caldaia murale posta nel laboratorio; è presente l'impianto citofonico, e quello di allarme. I locali magazzino e laboratorio, vista la destinazione, non sono rifiniti, infatti non sono intonacati e tinteggiati, manca il pavimento infatti c'è il massetto cementizio, vi si accede con porta metallica, è presente l'impianto elettrico.

Sempre al Piano 1, è presente una struttura tipo box "mobile precaria scorrevole su ruote", con struttura prefabbricata metallica e telone di chiusura, con S.L. mq. 98,00 ed altezza int. variabile di m. 4,70/5,40 (Allegato 10).

Il fabbricato ha un cortile tra Piano Terra e 1, ed al Piano Terra è a cemento e asfalto mentre al Piano 1 è parte in cemento e parte con guaina impermeabilizzante (quest'ultima è posta sopra la zona dei locali magazzino/laboratorio del P.T.). Al piano 1 vi si accede da una rampa esterna in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente è libero, anche se in precedenza era sede legale della **omissis omissis** in liquidazione giudiziale con Amministratore Legale P.T. il Sig. **omissis omissis** (terzo datore d'ipoteca, oggi P.D.E.).

Le chiavi dell'immobile sono state consegnate il giorno del sopralluogo dalla P.D.E. al Custode Avvocato Annalisa Martini.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1976 al 18/02/1976	da omissis omissis DI omissis in omissis , proprietario; a omissis omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis) proprietario. (Allegato 12) Codice Fiscale/P.IVA: omissis	AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Maio di Anagni	23/01/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	18/02/1976	2404	2169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	03/02/1976	689	707		
Dal 09/06/1979	omissis omissis (nato a omissis omissis , C.F.	ATTO D'OBLIGO EDILIZIO URBANIZZAZIONI			



al 09/06/1979	<i>omissis</i>) e <i>omissis omissis</i> (nata <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) a favore del Comune di Fiuggi per la corresponsione delle quote degli oneri di urbanizzazione (Allegato 13) Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello Anderlini di Fiuggi	26/05/1979	7927	3737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	09/06/1979	8230	7199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/1980 al 23/07/1980					
I coniugi proprietari i Sigg. <i>omissis omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) e <i>omissis omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>), donano al figlio che accetta <i>omissis omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i> , il terreno FG 17 Partic. 279 (ex 242/b) di mq. 1.460,00 (Allegato 14). Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	DONAZIONE				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Leonello Anderlini di Fiuggi	26/06/1980	11158	5557	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CONSERVATORIA DI FROSINONE	23/07/1980	10265	9105	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/05/1997 al 23/05/1997					
da <i>omissis omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) proprietaria per 16/24; e dai diritti di proprietà di 2/24 ognuno di - Z <i>omissis omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i>); - <i>omissis omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i>); - <i>omissis omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i>); - <i>omissis omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i>), a <i>omissis omissis</i> , pervengono i diritti di piena proprietà sul terreno Particella 396 (ex 242/C) di mq. 1.738,00 (dove fu edificato il fabbricato Particella 422), oltre a diritti di 1/2 sui terreni 397 (ex 242/D di mq. 113), n. 398 (ex 242/E di mq. 665), diritti di 1/8 su terreno 172 di mq. 620, diritti di 1/2 su terreno 248 di mq. 1.500 (Allegato 15). Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	DONAZIONE E DIVISIONE				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi	28/04/1997	14451	4172	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CONSERVATORIA DI FROSINONE	23/05/1997	10042	8472	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
FROSINONE	16/05/1997	1477			



Dal 23/05/1997 al 23/05/1997	<i>omissis omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>), piena proprietà sul terreno Particella 396 (ex 242/C) di mq. 1.738,00 (dove fu edificato il fabbricato Particella 422), oltre ai diritti di 1/2 della proprietà (di mq. 778,00) sulle Particelle 397 (ex 242/D) e 398 (ex 242/E), e diritti di 1/8 della proprietà sul terreno particella 172 di mq. 620,00, e diritti di 1/2 della proprietà (di mq. 1.500,00) sul terreno Particella 248. (Allegato 16). Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi	28/04/1997	14451	4172
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	23/05/1997	10043	8473
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
FROSINONE	16/05/1997	1477			
Dal 02/07/1997 al 02/07/1997	da - <i>omissis omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) per i diritti di proprietà di 1/1 su U.N. 1 (M.U. 1 Partic. 112, A/5, e FG 17 Particelle 242 e 248), per i diritti di 1/2 su U.N. 2 (Partic. 261), e per i diritti di 1/4 su U.N. 3 (Particella 172); a - <i>omissis omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) per i diritti di proprietà di 1/3 sull'U.N. 1, di 1/6 sull'U.N. 2, e di 1/12 sull'U.N. 3; - <i>omissis omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i>) per i diritti di proprietà di 2/12 sull'U.N. 1, di 2/24 sull'U.N. 2, e di 2/48 sull'U.N. 3; - <i>omissis omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i>) per i diritti di proprietà di 2/12 sull'U.N. 1, di 2/24 sull'U.N. 2, e di 2/48 sull'U.N. 3; - <i>omissis omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i>) per i diritti di proprietà di 2/12 sull'U.N. 1, di 2/24 sull'U.N. 2, e di 2/48 sull'U.N. 3. Eredità devoluta per legge. La presente dichiarazione rettifica la precedente Den. 77 Vol. 539 per errata indicazione del Foglio relativo all'immobile 5. (Allegato 17). Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	02/04/1997	73	579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	02/07/1997	12478	10624
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/09/1997 al	da - <i>omissis omissis</i> (nato	DENUNCIA SUCCESSIONE			



20/09/1997	<p>a omissis omissis, C.F. omissis) per i diritti di proprietà di 7/60 sull'U.N. 1 (M.U. 1 Partic. 112), di 1/2 sull'U.N. 2 (M.U. 1 Partic. 261), di 1/1 sull'U.N. 3 (Particelle 242 e 248 FG. 17), e di 1/4 sull'U.N. 4 Partic. 172 FG 17);</p> <p>a - omissis omissis (nata a omissis omissis, C.F. omissis) per i diritti di proprietà di 7/180 sull'U.N. 1 (M.U. 1 Partic. 112), di 1/6 sull'U.N. 2 (M.U. 1 Partic. 261), di 1/3 sull'U.N. 3 (Particelle 242 e 248 FG. 17), e di 1/12 sull'U.N. 4 Partic. 172 FG 17);</p> <p>- omissis omissis (nato a omissis omissis C.F. omissis) per i diritti di proprietà di 14/720 sull'U.N. 1 (M.U. 1 Partic. 112), di 2/24 sull'U.N. 2 (M.U. 1 Partic. 261), di 2/12 sull'U.N. 3 (Particelle 242 e 248 FG. 17), e di 2/48 sull'U.N. 4 Partic. 172 FG 17);</p> <p>- omissis omissis (nata a omissis omissis C.F. omissis) per i diritti di proprietà di 14/720 sull'U.N. 1 (M.U. 1 Partic. 112), di 2/24 sull'U.N. 2 (M.U. 1 Partic. 261), di 2/12 sull'U.N. 3 (Particelle 242 e 248 FG. 17), e di 2/48 sull'U.N. 4 Partic. 172 FG 17);</p> <p>- omissis omissis (nata a omissis omissis C.F. omissis) per i diritti di proprietà di 14/720 sull'U.N. 1 (M.U. 1 Partic. 112), di 2/24 sull'U.N. 2 (M.U. 1 Partic. 261), di 2/12 sull'U.N. 3 (Particelle 242 e 248 FG. 17), e di 2/48 sull'U.N. 4 Partic. 172 FG 17);</p> <p>- omissis omissis (nata a omissis omissis C.F. omissis) per i diritti di proprietà di 14/720 sull'U.N. 1 (M.U. 1 Partic. 112), di 2/24 sull'U.N. 2 (M.U. 1 Partic. 261), di 2/12 sull'U.N. 3 (Particelle 242 e 248 FG. 17), e di 2/48 sull'U.N. 4 Partic. 172 FG 17). Nel frontespizio</p>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	02/04/1997	77	539	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	20/09/1997	16282	13849	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		FROSINONE	02/04/1997			



	della N.T. depositata, è presente una nota scritta a mano nella quale si riporta che questa nota depositata non aveva titolo per la trascrizione, e resta giusta quella presentata il 20.07.1997 Formalità 10624 (Allegato 17). Inoltre a pagina 14 di questa nota Formalità 13849, viene indicata una correzione del 07/10/1997 Formalità 14755. Ma dalle verifiche effettuate in Conservatoria di Frosinone in data 03.05.2024, questo atto è riferito ad altri beni di altre proprietà. Per cui è un errore di indicazione. (Allegato 18). Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>				
Dal 19/06/2004 al 19/06/2004	da <i>omissis omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>), per la piena proprietà; a <i>omissis omissis</i> (nato <i>omissis</i> il <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>), per la piena proprietà. Terreni in Fiuggi al Foglio 17 Particelle 422 (mq. 1.730,00) e 423 (mq. 25,00). (Allegato 19). Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi	24/05/2004	22833	7034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	19/06/2004	15765	9863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 03/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a FROSINONE il 28/04/2023
 Reg. gen. 8665 - Reg. part. 6212
 Quota: Allegato 23
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FIUGGI - SOCIETA' COOPERATIVA
 Contro *omissis omissis*

Annotazioni a iscrizioni

- RIDUZIONE SOMMA**
 Iscritto a FROSINONE il 27/11/2018



Reg. gen. 19017 - Reg. part. 1884

Quota: Allegato 21

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FIUGGI - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro **omissis omissis**

Note: Il Sig. **omissis omissis** P.D.E., è terzo datore di ipoteca della **omissis omissis omissis**.

- **PROROGA SCADENZA**

Iscritto a FROSINONE il 27/11/2018

Reg. gen. 19018 - Reg. part. 1885

Quota: Allegato 22

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FIUGGI - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro **omissis omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova nella Zona Omogenea "E" Rurale art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Fiuggi, ed è presente anche una fascia di rispetto Art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Fiuggi posta lungo Via Marcantonio Colonna.

Il Piano è stato approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 4247 del 20.11.1974. L'immobile non ricade nelle zone sottoposte ai vincoli di cui alla L. 1497/1939 ed ex L 431/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Visto l'accesso agli atti del Comune di Fiuggi (Allegato 7), è risultato che:

- il fabbricato principale agricolo (con Piano Terra e S1) è stato costruito con progetto depositato il 14.10.2003 con Prot. 12582 del 14.10.2003 (Allegato 8);
- con progetto depositato il 22.02.2008 con Prot. 2023 del 25.02.2008 (Allegato 9) il fabbricato fu ampliato con un locale garage al Piano S1 nella parte retrostante;
- con progetto depositato il 20.02.2009 con Prot. 1867 (Allegato 10), nella corte si è installato un box con copertura mobile scorrevole su ruote con struttura metallica;
- con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 01 del 27.01.2011 su istanza depositata 11.01.2011 (Allegato 11) il fabbricato è stato ampliato, è stato effettuato cambio di destinazione d'uso da abitazione e servizi a locale artigianale e servizi. In questo progetto il fabbricato così come modificato, viene indicato essere costituito dal Piano Terra e 1.

Non risultano tra gli atti visionati, eventuali osservazioni e/o rilievi o dinieghi da parte degli Uffici Comunali ai progetti presentati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N. 1** - Fabbricato artigianale (uffici, laboratorio, magazzino) ubicato a Fiuggi (FR) in VIA MARCANTONIO COLONNA N. 10, Piano Terra e 1, in zona non centrale della parte medio alta del Comune di Fiuggi (FR), destinato ad uffici di Attività privata (P.T. e 1) con locali magazzino e laboratorio (P.T.) e box prefabbricato (P.1), con terreno e cortile (P.T. e 1). E' individuato in Catasto al Foglio 17 Particella 422 SUB. 4 (Allegato 3). L'originario fabbricato è stato costruito



negli anni 2003 come fabbricato rurale con procedura edilizia (Allegato 8), e che successivamente è stato modificato (Allegati 9, 10 e 11), ed oggi è nella destinazione d'uso come rilevato. Dal sopralluogo del 09 novembre 2023 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Annalisa Martini, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 3, planimetrie dei rilievi Allegato 5 e foto Allegato 6):

- Piano Terra, con locali uffici (altezza interna m. 2,60) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 50,00 (s.u. circa mq. 40,00) ed un wc, oltre ad un grande locale magazzino (h m. 2,85, s.u. circa mq. 104,00) ed un altro locale laboratorio (h m. 2,85, s.u. circa mq. 42,00, parte di questo laboratorio è sotto la rampa che porta al Piano 1).

- Piano 1 al quale si accede dalla rampa esterna, con locali uffici (altezza interna m. 2,60) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 58,70 (s.u. circa mq. 48,20), ed un balcone di mq. 14,60. I pavimenti dei locali uffici sono in ceramica, come anche il pavimento ed il rivestimento di parte delle pareti del wc; le finestre le porte ed i portoni d'ingresso sono in alluminio, sono presenti le grate di sicurezza; le pareti interne perimetrali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti divisorie sono in alluminio e vetro; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato attualmente non ha la disponibilità né dell'energia elettrica e né dell'acqua potabile (comunque gli scarichi sono collegati alla condotta pubblica fognaria); è presente una cisterna di recupero delle acque piovane. La climatizzazione estiva è con pompe di calore e split interni; è presente anche un impianto di riscaldamento con caldaia murale posta nel laboratorio; c'è l'impianto citofonico e quello di allarme. I locali magazzino e laboratorio, vista la destinazione, non sono rifiniti, infatti pareti e soffitti non sono intonacati e tinteggiati, manca il pavimento infatti c'è il massetto cementizio; vi si accede con porta metallica, è presente l'impianto elettrico. Sempre al Piano 1, è presente una struttura tipo box "mobile precaria scorrevole su ruote", con struttura prefabbricata metallica e telone di chiusura, con S.L. mq. 98,00 ed altezza int. variabile di m. 4,70/5,40 (planimetria Allegato 5 e foto Allegato 6, e Allegato 10 per lo stralcio della pratica edilizia).

Il fabbricato ha un cortile tra il Piano Terra ed il P.1, ed al Piano Terra è a cemento e asfalto, mentre al Piano 1 è parte in cemento e parte con guaina impermeabilizzante (quest'ultima è posta sopra la zona dei locali magazzino/laboratorio del P.T.). Al piano 1 vi si accede da una rampa esterna in cemento. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 422 Sub. 4 (Zc. 2, Categoria C3, Graffato 422).

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

Valore di stima del bene: € 259.656,00, approssimato € 259.600,00.

Per la valutazione della Proprietà immobiliare eseguita (locali uffici al Piano T e 1, locali magazzino e laboratorio al P.T, locali accessori, cortile P.T. e 1, e terreno), per attribuirne il più congruo ed attinente valore, ha tenuto conto delle condizioni generali del fabbricato e delle sue caratteristiche costruttive generali, della zona non centrale del Comune, le ottime condizioni degli uffici, delle condizioni rustiche dei locali accessori, del cortile e del terreno. Sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, ed inoltre le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, II semestre 2023, che prevede il valore minimo di Euro/mq. 960,00 e massimo di Euro/mq. 1.200,00.

Il CTU ha considerato congruo prendere a riferimento il valore unitario massimo di Euro/mq. 1.200,00.

Visto che il valore unitario per la parte uffici è di euro/mq 1.200,00, per le altre destinazioni sono state applicate per il calcolo della consistenza omogeneizzata, quella indicata ma ridotta per rapportarle al valore unitario. Per cui le Superfici lorde omogeneizzate sono:

. degli uffici è 1, quindi mq. 108,70;



- . del balcone è 0,4166 (dato da euro/mq 500/1200), quindi mq. 6,0833 (da mq. 14,60);
- . del magazzino/laboratorio è 0,25 (dato da euro/mq 300/1200), quindi mq. 40,27 (da mq. 161,10);
- . del cortile è 0,05 (dato da euro/mq 60/1200), quindi mq. 39,80 (da mq. 796,00);
- . del terreno agricolo è 0,008333 (dato da euro/mq 10/1200), quindi mq. 5,20 (da mq. 624,00);
- . del box è 0,1666 (dato da euro/mq 200/1200), quindi mq. 16,33 (da mq. 98,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 1 - Fabbricato artigianale Fiuggi (FR) in VIA MARCANTONIO COLONNA N. 10, Piano Terra e 1	216,38 mq	1.200,00 €/mq	€ 259.656,00	100,00%	€ 259.656,00
Valore di stima approssimato:					€ 259.600,00

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 06/05/2024.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Architetto Paolo Venditti



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N. 1 - Verbale del sopralluogo. (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 2 - Comunicazioni/richieste/provvedimenti del G.E. (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 3 Estratti di mappa - Mappa Vegis FG. 17 PARTIC. 422, Elaborato Planimetrico, Planimetrie. SUB. 4 (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 4 Visure e schede catastali - Visure (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 5 - Planimetrie del sopralluogo (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 6 - Foto del sopralluogo (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 7 - Accesso agli atti delle pratiche edilizie del Comune (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 8 - D.I.A. 16.10.2003 Prot. 12582 deposito 14.10.2003, costruzione fabbricato (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 9 - P.d.C. 25.02.2003 Prot. 2023 deposito 22.02.2003, costruzione garage (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 10 - D.I.A. 20.02.2009 Prot. 1867, installazione di copertura mobile prefabbricata scorrevole. (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 11 - P.d.C. in Sanatoria 27.01.2011 n. 1, per ampliament., variaz. dest. d'uso da abitaz a loc. artig. e servizi (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N. 12 Atto di provenienza - Trascr. 2169 del 18.02.1976 affrancazione dir. dom. terreno Partic. 242 (ex 172/B) del FG 17. (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 13 Atto di provenienza - Trascr. 7199 del 09/06/1979 Atto d'Obbligo a favore del Comune per le spese delle urbanizzazioni (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 14 Atto di provenienza - Trascr. 9105 del 23.07.1980 Donazione terreno Partic. 279 (ex 242/B) del FG 17. (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 15 Atto di provenienza - Trascr. 8472 del 23.05.1997 Donazione Accettata e Divisione (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 16 Atto di provenienza - Trascr. 8473 del 23.05.1997 Divisione (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 17 Atto di provenienza - Trascr. 12478 del 02/07/1997 Certificato di Denunciata Successione (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 18 Atto di provenienza - Trascr. 13849 del 20.09.1997 Successione (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 19 Atto di provenienza - Trascr. 9863 del 19.06.2004 Compravendita della P.D.E. (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 20 - Trascr. 3623 del 23/03/2010 Costituzione Fondo Patrimoniale (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 21 - Annotaz. a Iscriz. Ipoteca 1884 del 27/11/2018 Riduzione Somma (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 22 - Annotaz. a Iscriz. Ipoteca 1885 del 27/11/2018 Proroga Scadenza (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N. 23 - Trascr. 6212 del 28/04/2023 Pignoramento Immobiliare (Aggiornamento al 03/05/2024).



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N. 1** - Fabbricato artigianale (uffici, laboratorio, magazzino) ubicato a Fiuggi (FR) in VIA MARCANTONIO COLONNA N. 10, Piano Terra e 1, in zona non centrale della parte medio alta del Comune di Fiuggi (FR), destinato ad uffici di Attività privata (P.T. e 1) con locali magazzino e laboratorio (P.T.) e box prefabbricato (P.1), con terreno e cortile (P.T. e 1). L'originario fabbricato è stato costruito negli anni 2003 come fabbricato rurale con procedura edilizia (Allegato 8), e che successivamente è stato modificato (Allegati 9, 10 e 11), ed oggi è nella destinazione d'uso come rilevato. Dal sopralluogo del 09 novembre 2023 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Annalisa Martini, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 3, planimetrie dei rilievi Allegato 5 e foto Allegato 6):

- Piano Terra, con locali uffici (altezza interna m. 2,60) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 50,00 (s.u. circa mq. 40,00) ed un wc, oltre ad un grande locale magazzino (h m. 2,85, s.u. circa mq. 104,00) ed un altro locale laboratorio (h m. 2,85, s.u. circa mq. 42,00, parte di questo laboratorio è sotto la rampa che porta al Piano 1).

- Piano 1 al quale si accede dalla rampa esterna, con locali uffici (altezza interna m. 2,60) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 58,70 (s.u. circa mq. 48,20), ed un balcone di mq. 14,60.

I pavimenti dei locali uffici sono in ceramica, come anche il pavimento ed il rivestimento di parte delle pareti del wc; le finestre le porte ed i portoni d'ingresso sono in alluminio, sono presenti le grate di sicurezza; le pareti interne perimetrali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti divisorie sono in alluminio e vetro; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato attualmente non ha la disponibilità né dell'energia elettrica e né dell'acqua potabile (comunque gli scarichi sono collegati alla condotta pubblica fognaria); è presente una cisterna di recupero delle acque piovane. La climatizzazione estiva è con pompe di calore e split interni; è presente anche un impianto di riscaldamento con caldaia murale posta nel laboratorio; c'è l'impianto citofonico e quello di allarme. I locali magazzino e laboratorio, vista la destinazione, non sono rifiniti, infatti pareti e soffitti non sono intonacati e tinteggiati, manca il pavimento infatti c'è il massetto cementizio; vi si accede con porta metallica, è presente l'impianto elettrico. Sempre al Piano 1, è presente una struttura tipo box "mobile precaria scorrevole su ruote", con struttura prefabbricata metallica e telone di chiusura, con S.L. mq. 98,00 ed altezza int. variabile di m. 4,70/5,40 (planimetria Allegato 5 e foto Allegato 6, e Allegato 10 per lo stralcio della pratica edilizia). Il fabbricato ha un cortile tra il Piano Terra ed il P.1, ed al Piano Terra è a cemento e asfalto, mentre al Piano 1 è parte in cemento e parte con guaina impermeabilizzante (quest'ultima è posta sopra la zona dei locali magazzino/laboratorio del P.T.). Al Piano 1 vi si accede da una rampa esterna in cemento. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 422, Sub. 4 (Zc. 2, Categoria C3, Graffato 422).

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nella Zona Omogenea "E" Rurale art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Fiuggi, ed è presente anche una fascia di rispetto Art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Fiuggi posta lungo Via Marcantonio Colonna. Il Piano è stato approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 4247 del 20.11.1974. L'immobile non ricade nelle zone sottoposte ai vincoli di cui alla L. 1497/1939 ed ex L. 431/1985.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE DI PERIZIA EURO € 259.600,00.

Bene N. 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) in VIA MARCANTONIO COLONNA N. 10, Piano Terra e 1.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale (uffici, laboratorio, magazzino) Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 422, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C3, Graffato 422.	Superficie	216,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dei locali uffici è ottimo, visti i lavori di manutenzione, mentre i locali magazzino/laboratorio sono allo stato rustico dato il tipo di utilizzo.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un fabbricato ubicato in Via Marcantonio Colonna n. 10, in zona non centrale della parte medio alta del Comune di Fiuggi (FR), destinato ad uffici di Attività privata (P.T. e 1) con locali magazzino e laboratorio (P.T.) e box prefabbricato (P.1), con terreno e cortile (P.T. e 1). E' individuato in Catasto al Foglio 17 Particella 422 SUB. 4 (Allegato 3). L'originario fabbricato è stato costruito negli anni 2003 come fabbricato rurale con procedura edilizia (Allegato 8), e che successivamente è stato modificato (Allegati 9, 10 e 11), ed oggi è nella destinazione d'uso come rilevato. Dal sopralluogo del 09 novembre 2023 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Annalisa Martini, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 3, planimetrie dei rilievi Allegato 5 e foto Allegato 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano Terra, con locali uffici (altezza interna m. 2,60) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 50,00 (s.u. circa mq. 40,00) ed un wc, oltre ad un grande locale magazzino (h m. 2,85, s.u. circa mq. 104,00) ed un altro locale laboratorio (h m. 2,85, s.u. circa mq. 42,00, parte di questo laboratorio è sotto la rampa che porta al Piano 1). - Piano 1 al quale si accede dalla rampa esterna, con locali uffici (altezza interna m. 2,60) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 58,70 (s.u. circa mq. 48,20), ed un balcone di mq. 14,60. I pavimenti dei locali uffici sono in ceramica, come anche il pavimento ed il rivestimento di parte delle pareti del wc; le finestre le porte ed i portoni d'ingresso sono in alluminio, sono presenti le grate di sicurezza; le pareti interne perimetrali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti divisorie sono in alluminio e vetro; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato attualmente non ha la disponibilità né dell'energia elettrica e né dell'acqua potabile (comunque gli scarichi sono collegati alla condotta pubblica fognaria); è presente una cisterna di recupero delle acque piovane. La climatizzazione estiva è con pompe di calore e split interni; è presente anche un impianto di riscaldamento con caldaia murale posta nel laboratorio; c'è l'impianto citofonico e quello di allarme. I locali magazzino e laboratorio, vista la destinazione, non sono rifiniti, infatti pareti e soffitti non sono intonacati e tinteggiati, manca il pavimento infatti c'è il massetto cementizio; vi si accede con porta metallica, è presente l'impianto elettrico. Sempre al Piano 1, è presente una struttura tipo box "mobile precaria scorrevole su ruote", con struttura prefabbricata metallica e telone di chiusura, con S.L. mq. 98,00 ed altezza int. variabile di m. 4,70/5,40 (planimetria Allegato 5 e foto Allegato 6, e Allegato 10 per lo stralcio della pratica edilizia). Il fabbricato ha un cortile tra il Piano Terra ed il P.1, ed al Piano Terra è a cemento e asfalto, mentre al Piano 1 è parte in cemento e parte con guaina impermeabilizzante (quest'ultima è posta sopra la zona dei locali magazzino/laboratorio del P.T.). Al piano 1 vi si accede da una rampa esterna in cemento. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

