
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T.....	7
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T.....	7
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	8
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	9
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	9
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	10
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	10
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	12
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	13
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	13
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T.....	13

Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	13
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	14
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	14
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	15
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	15
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	16
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	18
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	20
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	21
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	22
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22

Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Patti	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35

Lotto 2	38
Lotto 3	40
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 25.920,00	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 54.000,00	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 27.000,00	47

INCARICO

All'udienza del 13/06/2025, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, 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** - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T (Coord. Geografiche: 41°48'15.3"N 13°13'30.1"E)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T (Coord. Geografiche: 41°48'15.3"N 13°13'30.1"E)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T (Coord. Geografiche: 41°48'15.3"N 13°13'30.1"E)
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T (Coord. Geografiche: 41°48'15.3"N 13°13'30.1"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, occupato da un officina meccanica, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste.

Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio edificato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede da una corte con accesso diretto da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: vano ad uso officina, wc, ufficio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 40, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste.

Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio di remota costruzione. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: negozio, bagno, retro negozio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 40, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste.

Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio di remota costruzione. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: negozio, bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBIcata A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'area urbana antistante il locale a destinazione d'uso commerciale, occupato da un officina meccanica, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste.

Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area.

Sull'area urbana in questione non insistono fabbricati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - OFFICINA UBIcata A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBIcata A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - OFFICINA UBIcata A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

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.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBIcata A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

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

BENE N° 1 - OFFICINA UBIcata A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

La porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti unità:

- part. 659 (Ovest);
- part. 664 (Sud);

- part. 1075 (Nord);

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

La porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti unità:

- part. 658 (Ovest);
- part. 660 (Sud);
- part. 1075 (Nord);

CONSISTENZA

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autofficina	65,00 mq	69,80 mq	1	69,80 mq	4,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 658, Sub. 1, Zc. 2

		Categoria C2 Cl.8, Cons. 61 mq Rendita € 0,28 Piano T
Dal 01/01/1992 al 11/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 658, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 61 mq Piano T
Dal 11/04/2010 al 09/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 658, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 60 mq Rendita € 821,17 Piano T
Dal 09/02/2012 al 14/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 658, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 60 Rendita € 1.298,37 Piano T
Dal 14/05/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 658, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 60 mq Rendita € 821,17 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 658, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 60 mq Superficie catastale 67 mq Rendita € 821,17 Piano T

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze del bene, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 660-659-663, Sub. 1-2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 86 mq Rendita € 0,79 Piano T
Dal 01/01/1992 al 27/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 660-659-663, Sub. 1-2 Categoria C1, Cons. 86 mq Rendita € 1.177,01 Piano T
Dal 27/09/2007 al 18/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 659 Categoria F1, Cons. 60 mq Piano T

Dal 18/07/2008 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 659 Categoria F1 Cl.1, Cons. 60 mq Piano T
------------------------------	-------------------	--

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze del bene, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	658	1	2	C1	1	60 mq	67 mq	821,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo svoltosi in data 10/07/2025 è stato verificato che sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

Tuttavia non sussiste corrispondenza tra la categoria catastale indicata in visura (C/1 negozi e botteghe) e l'effettiva destinazione attuale. Si dovrà pertanto procedere con variazione catastale indicando la corretta destinazione d'uso del locale (C/3 laboratori per arti e mestieri).

Si stimano i costi per l'aggiornamento catastale in circa 500 euro.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	659			F1		60 mq			T	

Corrispondenza catastale

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

Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo svoltosi in data 10/07/2025 è stato verificato che sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dal sig. **** Omissis **** e residente nel comune di Fiuggi in Via Capo le Ripe 8, in qualità di titolare della ditta **** Omissis **** ed forza di contratto di locazione registrato a Frosinone il 17/02/2023 al n. 853 serie 3T.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dal sig. **** Omissis **** e residente nel comune di Fiuggi in Via Capo le Ripe 8, in qualità di titolare della ditta **** Omissis **** ed forza di contratto di locazione registrato a Frosinone il 17/02/2023 al n. 853 serie 3T.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare subastata si trova in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare subastata si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare indipendente che non condivide parti o spazi comuni con altre unità.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare indipendente che non condivide parti o spazi comuni con altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano (FR) è emerso che la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è gravata parzialmente da uso civico di pascolo in favore della collettività del comune di Fiuggi, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune allo scrivente, prot. 13552 del 13/11/2025.

Dall'atto di donazione e divisione, RP 11820, si evince l'esistenza di una servitù di passaggio costituita sul cortile (attuale part. 259), per l'accesso al locale centrale termico (attualmente non esistente), che, come da dicitura in atto, resterà comune a favore delle quote che verranno attribuite a **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano (FR) è emerso che la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è gravata parzialmente da uso civico di pascolo in favore della collettività del comune di Fiuggi, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune allo scrivente, prot. 13552 del 13/11/2025.

Dall'atto di donazione e divisione, RP 11820, si evince l'esistenza di una servitù di passaggio costituita sul cortile (attuale part. 259), per l'accesso al locale centrale termico (attualmente non esistente), che, come da dicitura in atto, resterà comune a favore delle quote che verranno attribuite a **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

La costruzione del fabbricato risale ad un'epoca compresa tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70. La sua struttura portante è mista con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e porzioni di muratura portante.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello occupando una porzione del piano terra. L'altezza utile interna è pari a circa 4,55 mt. I solai sono stati realizzati in laterocemento, i tramezzi interni sono in laterizio. La pavimentazione interna è in piastrelle di grès. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, così come quelle esterne, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di grès. Come unico serramento esterno, è presente una serranda metallica. Gli infissi interni sono in alluminio.

Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Non sono presenti, fonti di energia rinnovabile tipo fotovoltaico e pannello radiante per la produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

L'area urbana oggetto di pignoramento si presenta come una corta antistante il locale ad autofficina, pavimentata e priva di costruzioni sovrastanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2023
- Scadenza contratto: 19/02/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dal sig. **** Omissis **** e residente nel comune di Fiuggi in Via Capo le Ripe 8, in qualità di titolare della ditta **** Omissis **** ed forza di contratto di locazione registrato a Frosinone il 17/02/2023 al n. 853 serie 3T.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2023
- Scadenza contratto: 19/02/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dal sig. **** Omissis **** e residente nel comune di Fiuggi in Via Capo le Ripe 8, in qualità di titolare della ditta **** Omissis **** ed forza di contratto di locazione registrato a Frosinone il 17/02/2023 al n. 853 serie 3T.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1977	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	19/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	19/10/1977	14267	12968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Frosinone	19/10/1977	57	307		
Dal 16/09/1983	**** Omissis ****	Donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello Anderlini	19/08/1983	20042	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	16/09/1983	13154	11820
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1977	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	19/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	19/10/1977	14267	12968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Frosinone	19/10/1977	57	307		
Dal 16/09/1983	**** Omissis ****	Donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello Anderlini	19/08/1983	20042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	16/09/1983	13154	11820
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 19/12/2014
Reg. gen. 19778 - Reg. part. 1870
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: De Camillo Maria Ivana Pasqualina
Data: 15/12/2014
N° repertorio: 30326
N° raccolta: 10943
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/03/2016
Reg. gen. 5206 - Reg. part. 787
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: De Camillo Maria Iva Pasqualina
Data: 24/03/2016
N° repertorio: 30929
N° raccolta: 11316

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 12/12/2019
 Reg. gen. 19798 - Reg. part. 2647
 Quota: 1/1
 Importo: € 240.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 198.196,71
 Rogante: Tribunale di Frosinone
 Data: 18/11/2019
 N° repertorio: 2809
 N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosinone il 14/04/2025
 Reg. gen. 6758 - Reg. part. 5354
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 19/12/2014
 Reg. gen. 19778 - Reg. part. 1870
 Quota: 1/1
 Importo: € 340.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 170.000,00
 Rogante: De Camillo Maria Ivana Pasqualina
 Data: 15/12/2014
 N° repertorio: 30326
 N° raccolta: 10943
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 31/03/2016
 Reg. gen. 5206 - Reg. part. 787
 Quota: 1/1
 Importo: € 320.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: De Camillo Maria Iva Pasqualina
Data: 24/03/2016
N° repertorio: 30929
N° raccolta: 11316

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/12/2019
Reg. gen. 19798 - Reg. part. 2647
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 198.196,71
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/11/2019
N° repertorio: 2809
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2025
Reg. gen. 6758 - Reg. part. 5354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Il comune di Fiuggi (FR) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 37 particella 658, su cui insiste il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "B1 - Conservazione e completamento".

Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, sul lotto non gravano vincoli di tipo paesaggistico. Inoltre, il lotto risulta parzialmente essere gravato da uso civico di pascolo in favore della collettività di Fiuggi. Si stimano i costi per l'affrancazione secondo la normativa vigente, in circa 500,00 euro.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Il comune di Fiuggi (FR) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 37 particella 658, su cui insiste il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella

zona omogenea "B1 - Conservazione e completamento".

Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, sul lotto non gravano vincoli di tipo paesaggistico. Inoltre, il lotto risulta parzialmente essere gravato da uso civico di pascolo in favore della collettività di Fiuggi. Si stimano i costi per l'affrancazione secondo la normativa vigente, in circa 500,00 euro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (FR) - Settore Urbanistica ed edilizia privata- previa regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi, inviata a mezzo pec in data 17/10/2025 e protocollata al numero 12233 dello stesso giorno, è emerso che la costruzione dell'intero fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere legittimata dai seguenti titoli edilizi:

- "Nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciato in data 07/05/1968 n. 1336, dal Comune di Fiuggi (FR) alla ditta Terrinoni Rosa, come "progetto di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione" da costruirsi in Fiuggi (FR) via Casavetere, insistente sulla particella distinta al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 37 part. 658/659;
- Successiva variante pratica n. 1673 del 10/04/1970 per realizzazione di un torrino "Volume di servizio" al fabbricato in corso di costruzione.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzativo.

Sono state rilevate alcune difformità di tipo distributivo interno. Sul progetto non risultano, infatti, l'ufficio ed il wc ubicati sul lato est dell'unità immobiliare. Inoltre, pur non essendo indicata la destinazione d'uso dell'ambiente sul progetto allegato alla variante del 10/04/1970, è presumibile che, trattandosi di un piano seminterrato a servizio di un fabbricato per civile abitazione, sia stato autorizzato ad uso autorimessa o locale deposito. Allo stato attuale, essendovi insediata all'interno, un'officina meccanica, si dovrà procedere con istanza di cambio di destinazione d'uso.

Si possono stimare i costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, in circa 4.000,00 euro, comprensive delle spese tecniche e degli oneri per il cambio d'uso.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (FR) - Settore Urbanistica ed edilizia privata- previa regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi, inviata a mezzo pec in data 17/10/2025 e protocollata al numero 12233 dello stesso giorno, è emerso che la costruzione dell'intero fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere legittimata dai seguenti titoli edilizi:

- "Nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciato in data 07/05/1968 n. 1336, dal Comune di Fiuggi (FR) alla ditta Terrinoni Rosa, come "progetto di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione" da costruirsi in Fiuggi (FR) via Casavetere, insistente sulla particella distinta al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 37 part. 658/659;

- Successiva variante pratica n. 1673 del 10/04/1970 per realizzazione di un torrino "Volume di servizio" al fabbricato in corso di costruzione.

L'unità immobiliare, intesa come area urbana, figurava come area a parcheggio del fabbricato di maggior consistenza.

- Successivamente veniva rilasciato dal comune di Fiuggi, permesso di costruire n. 253 pratica edilizia n. 14351, per frazionamento in quattro unità immobiliari. Una delle quattro unità oggetto di frazionamento, risultava essere l'area urbana.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, e da indagini successive, non risultano vincoli od oneri condominiali in capo all'unità immobiliare esecutata.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASAVETERE 44, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, e da indagini successive, non risultano vincoli od oneri condominiali in capo all'unità immobiliare esecutata.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T

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

La porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti unità:

- part. 659;
- part. 660 sub. 5;
- Strada;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	57,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 27/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 660-659-663, Sub. 1-2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 86 mq Rendita € 1.177,01 Piano T

Dal 27/09/2007 al 11/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 660, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 53 mq Rendita € 725,36 Piano T
Dal 11/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 660, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 53 mq Rendita € 985,40 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 660, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 53 mq Superficie catastale 59 mq Rendita € 985,40 Piano T

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze del bene, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	660	4	2	C1	3	53 mq	59 mq	985,4 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo svoltosi in data 10/07/2025 è stato verificato che sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari

dei diritti reali.

PATTI

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere libera da occupanti e con utenze cessate.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare subastata si trova in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliare indipendente che non condivide parti o spazi comuni con altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano (FR) è emerso che la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non è gravata da servitù, livelli, e diritti di uso civico.

Dall'atto di donazione e divisione, RP 11820, si evince l'esistenza di una servitù di passaggio costituita sul cortile (attuale part. 259), per l'accesso al locale centrale termico (attualmente non esistente), che, come da dicitura in atto, resterà comune a favore delle quote che verranno attribuite a **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****.

Si precisa che dall'unità immobiliare in oggetto, è possibile accedere alla part. 259 mediante due porte: una ubicata nel retro negozio ed una seconda, direttamente dal vano principale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967, ed è pertanto di remota costruzione.

La sua struttura portante è mista con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e porzioni di muratura portante.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello occupando una porzione del piano terra. L'altezza utile interna è pari a circa 2,90 mt nella parte ad uso negozio, e 2,20 nella porzione retro negozio. I solai sono stati realizzati in laterocemento, i tramezzi interni sono in laterizio. La pavimentazione interna è in piastrelle di grès. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, così come quelle esterne, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di grès.

Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Non sono presenti, fonti di energia rinnovabile tipo fotovoltaico e pannello radiante per la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che l'immobile è libero da occupanti e con utenze cessate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1977	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	19/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	19/10/1977	14267	12968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Frosinone	19/10/1977	57	307		
Dal 16/09/1983	**** Omissis ****	Donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello Anderlini	19/08/1983	20042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	16/09/1983	13154	11820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 19/12/2014
Reg. gen. 19778 - Reg. part. 1870
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: De Camillo Maria Ivana Pasqualina
Data: 15/12/2014
N° repertorio: 30326
N° raccolta: 10943
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/03/2016
Reg. gen. 5206 - Reg. part. 787
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: De Camillo Maria Iva Pasqualina
Data: 24/03/2016
N° repertorio: 30929
N° raccolta: 11316
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/12/2019
Reg. gen. 19798 - Reg. part. 2647
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 198.196,71
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/11/2019
N° repertorio: 2809
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2025
Reg. gen. 6758 - Reg. part. 5354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Fiuggi (FR) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 37 particella 658, su cui insiste il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "B1 - Conservazione e completamento".

Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, sul lotto non gravano vincoli di tipo paesaggistico. Inoltre, il lotto risulta parzialmente essere gravato da uso civico di pascolo in favore della collettività di Fiuggi. Si stimano i costi per l'affrancazione secondo la normativa vigente, in circa 500,00 euro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (FR) - Settore Urbanistica ed edilizia privata- previa regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi, inviata a mezzo pec in data 17/10/2025 e protocollata al numero 12233 dello stesso giorno, è emerso che la costruzione dell'intero fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere legittimata dai seguenti titoli edilizi:

- l'immobile risulta essere stato realizzato in epoca antecedente al 1967;
- Successivamente veniva rilasciato dal comune di Fiuggi, permesso di costruire n. 253 pratica edilizia n. 14351, per frazionamento in quattro unità immobiliari.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, e da indagini successive, non risultano vincoli od oneri condominiali in capo all'unità immobiliare esegutata.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T

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 esegutati:

- **** 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

La porzione immobiliare oggetto di procedura esegutiva confina con le seguenti unità:

- part. 600 sub. 6;
- part. 660 sub. 4;
- Strada;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	25,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	28,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 27/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 660-659-663, Sub. 1-2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 86 mq Rendita € 1.177,01 Piano T
Dal 27/09/2007 al 11/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 660, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 24 mq Rendita € 328,47 Piano T
Dal 11/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 660, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 24 mq Rendita € 446,22 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 660, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 24 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 446,22 Piano T

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze del bene, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	37	660	5	2	C1	3	24 mq	28 mq	446,22 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo svoltosi in data 10/07/2025 è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

E' stata rilevata la presenza di una porta che permette il collegamento diretto tra l'unità immobiliare subastata ed il confinante subalterno. Ove posizionata la suddetta porta, nella planimetria catastale in atti è presente un paramento murario. Per la regolarizzazione della suddetta difformità, si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi con smontaggio dell'infisso e ricostruzione del paramento murario.

Si possono quantificare i costi di ripristino in circa 1.000,00 euro.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere libera da occupanti e con utenze cessate.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare subastata si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliare indipendente che non condivide parti o spazi comuni con altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano (FR) è emerso che la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non è gravata da servitù, livelli, e diritti di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967, ed è pertanto di remota costruzione.

La sua struttura portante è mista con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e porzioni di muratura portante.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello occupando una porzione del piano terra. L'altezza utile interna è pari a circa 2,75 mt. I solai sono stati realizzati in laterocemento, i tramezzi interni sono in laterizio. La pavimentazione interna è in piastrelle di grès. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, così come quelle esterne, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di grès. E' presente un serramento esterno in alluminio e la porta del bagno in legno tamburato. La porta di ingresso è in alluminio e vetro. Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Non sono presenti, fonti di energia rinnovabile tipo fotovoltaico e pannello radiante per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le utenze risultano cessate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che l'immobile è libero da occupanti e con utenze cessate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1977	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	19/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	19/10/1977	14267	12968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Frosinone	19/10/1977	57	307		
Dal 16/09/1983	**** Omissis ****	Donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello Anderlini	19/08/1983	20042	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	16/09/1983	13154	11820
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 19/12/2014
 Reg. gen. 19778 - Reg. part. 1870
 Quota: 1/1
 Importo: € 340.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 170.000,00
 Rogante: De Camillo Maria Ivana Pasqualina
 Data: 15/12/2014
 N° repertorio: 30326
 N° raccolta: 10943
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 31/03/2016
 Reg. gen. 5206 - Reg. part. 787
 Quota: 1/1
 Importo: € 320.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 160.000,00

Rogante: De Camillo Maria Iva Pasqualina

Data: 24/03/2016

N° repertorio: 30929

N° raccolta: 11316

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 12/12/2019

Reg. gen. 19798 - Reg. part. 2647

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 198.196,71

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/11/2019

N° repertorio: 2809

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 14/04/2025

Reg. gen. 6758 - Reg. part. 5354

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Fiuggi (FR) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 37 particella 660, su cui insiste il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "B1 - Conservazione e completamento".

Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, sul lotto non gravano vincoli di tipo paesaggistico.

Inoltre, il lotto risulta parzialmente essere gravato da uso civico di pascolo in favore della collettività di Fiuggi.

Si stimano i costi per l'affrancazione secondo la normativa vigente, in circa 500,00 euro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (FR) - Settore Urbanistica ed edilizia privata- previa regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi, inviata a mezzo pec in data 17/10/2025 e protocollata al numero 12233 dello stesso giorno, è emerso che la costruzione dell'intero fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere legittimata dai seguenti titoli edilizi:

- l'immobile risulta essere stato realizzato in epoca antecedente al 1967;

- Successivamente veniva rilasciato dal comune di Fiuggi, permesso di costruire n. 253 pratica edilizia n. 14351,

per frazionamento in quattro unità immobiliari.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzativo.

E' stata rilevata la presenza di una porta che permette il collegamento diretto tra l'unità immobiliare subastata ed il confinante subalterno. Ove posizionata la suddetta porta, nella planimetria di progetto è presente un paramento murario che dovrebbe impedire di mettere in comunicazione le due unità, rendendole di fatto autonome. Per la regolarizzazione della suddetta difformità, si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi con smontaggio dell'infisso e ricostruzione del paramento murario.

Si possono quantificare i costi di ripristino in circa 1.000,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, e da indagini successive, non risultano vincoli od oneri condominiali in capo all'unità immobiliare eseguita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, occupato da un officina meccanica, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale

che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio edificato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede da una corte con accesso diretto da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: vano ad uso officina, wc, ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 658, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 27.920,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Ceccano (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 400,00 euro/mq.

Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per unità immobiliari ad uso laboratorio, in un normale stato manutentivo, stima un valore minimo di 315,00 €/mq ed un valore massimo di 540,00 €/mq.

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'area urbana antistante il locale a destinazione d'uso commerciale, occupato da un officina meccanica, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. Sull'area urbana in questione non insistono fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 659, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Ceccano (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Alla fine di questa analisi, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 50,00 euro/mq.

Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Officina Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	69,80 mq	400,00 €/mq	€ 27.920,00	100,00%	€ 27.920,00
Bene N° 4 - Area urbana Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T	60,00 mq	50,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 30.920,00

Valore di stima: € 30.920,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Altro - Liquidazione uso civico	500,00	€

Valore finale di stima: € 25.920,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima

di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Ceccano (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 400,00 euro/mq.

Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per laboratori artigianali in un normale stato manutentivo, stima un valore minimo di 315,00 €/mq ed un valore massimo di 540,00 €/mq. Al valore di stima così ottenuto, vengono detratti i costi da sostenere per: le regolarizzazioni di tipo catastale ed urbanistico, la liquidazione dell'uso civico.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio di remota costruzione. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: negozio, bagno, retro negozio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 660, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 54.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Fiuggi (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al

fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 900,00 euro/mq.

Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per locali commerciali in un normale stato manutentivo, stima un valore minimo di 850,00 €/mq ed un valore massimo di 1550,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T	60,00 mq	900,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00
				Valore di stima:	€ 54.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

Valore finale di stima: € 54.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Fiuggi (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 900,00 euro/mq.

Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per locali commerciali in un normale

stato manutentivo, stima un valore minimo di 850,00 €/mq ed un valore massimo di 1550,00 €/mq.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio di remota costruzione. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: negozio, bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 660, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 28.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Fiuggi (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 1000,00 euro/mq.

Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per locali commerciali in un normale stato manutentivo, stima un valore minimo di 850,00 €/mq ed un valore massimo di 1550,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 3 - Negozio Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T	28,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

Valore di stima: € 28.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 27.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Fiuggi (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 1000,00 euro/mq.

Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per locali commerciali in un normale stato manutentivo, stima un valore minimo di 850,00 €/mq ed un valore massimo di 1550,00 €/mq.

Al valore di stima così ottenuto si detraggono i costi da sostenere per le regolarizzazioni di tipo urbanistico con ripristino dello stato dei luoghi.

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.

Ceccano, li 12/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Quattrini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione e divisione RP 11820 (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica part. 658 (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire per frazionamento (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nulla osta all'esecuzione di lavori edili (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 07/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica lotto 1 (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2 (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto 3 (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1 (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 2 (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto 3 (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto frazionamento (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto allegato al nulla osta lavori edili 1970 (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 08/01/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, occupato da un officina meccanica, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio edificato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede da una corte con accesso diretto da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: vano ad uso officina, wc, ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 658, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il comune di Fiuggi (FR) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 37 particella 658, su cui insiste il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "B1 - Conservazione e completamento". Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, sul lotto non gravano vincoli di tipo paesaggistico. Inoltre, il lotto risulta parzialmente essere gravato da uso civico di pascolo in favore della collettività di Fiuggi. Si stimano i costi per l'affrancazione secondo la normativa vigente, in circa 500,00 euro.

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'area urbana antistante il locale a destinazione d'uso commerciale, occupato da un officina meccanica, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. Sull'area urbana in questione non insistono fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 659, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Il comune di Fiuggi (FR) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato

dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 37 particella 658, su cui insiste il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "B1 - Conservazione e completamento". Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, sul lotto non gravano vincoli di tipo paesaggistico. Inoltre, il lotto risulta parzialmente essere gravato da uso civico di pascolo in favore della collettività di Fiuggi. Si stimano i costi per l'affrancazione secondo la normativa vigente, in circa 500,00 euro.

Prezzo base d'asta: € 25.920,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio di remota costruzione. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: negozio, bagno, retro negozio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 660, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il comune di Fiuggi (FR) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 37 particella 658, su cui insiste il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "B1 - Conservazione e completamento". Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, sul lotto non gravano vincoli di tipo paesaggistico. Inoltre, il lotto risulta parzialmente essere gravato da uso civico di pascolo in favore della collettività di Fiuggi. Si stimano i costi per l'affrancazione secondo la normativa vigente, in circa 500,00 euro.

Prezzo base d'asta: € 54.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente

destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio di remota costruzione. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: negozio, bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 660, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il comune di Fiuggi (FR) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 37 particella 660, su cui insiste il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "B1 - Conservazione e completamento". Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, sul lotto non gravano vincoli di tipo paesaggistico. Inoltre, il lotto risulta parzialmente essere gravato da uso civico di pascolo in favore della collettività di Fiuggi. Si stimano i costi per l'affrancazione secondo la normativa vigente, in circa 500,00 euro.

Prezzo base d'asta: € 27.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.920,00

Bene N° 1 - Officina			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Officina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 658, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	69,80 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare subastata si trova in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, occupato da un'officina meccanica, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio edificato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede da una corte con accesso diretto da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: vano ad uso officina, wc, ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Casavetere 44, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 659, Categoria F1	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare subastata si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'area urbana antistante il locale a destinazione d'uso commerciale, occupato da un'officina meccanica, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km		

	dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. Sull'area urbana in questione non insistono fabbricati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 660, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare subastata si trova in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio di remota costruzione. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: negozio, bagno, retro negozio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.000,00

Bene N° 3 - Negozio

Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Casavetere 40, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negoziò Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 660, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare subastata si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale a destinazione d'uso commerciale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Casavetere nel comune di Fiuggi. Il complesso si trova nella parte alta del paese, a poche centinaia di metri di distanza, dal Centro storico del paese, inteso come l'area circostante piazza Trento e Trieste. Il comune di Fiuggi dista 35 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma, e, si caratterizza per essere una nota e rinomata località termale, meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 20 km. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti nelle vicinanze del fabbricato. Discreta la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio di remota costruzione. L'unità si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada. Il locale presenta il seguente sviluppo planimetrico: negozio, bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		