

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2020 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1	9
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T	10
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T	10
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T	10
Bene N° 6 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T	11
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1.....	11
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1.....	11
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1.....	11
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18



Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	25
Patti	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza.....	30



Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Patti	31
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 5.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità	36
Confini	36
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	37
Patti	38
Stato conservativo	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 6.....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità	41
Confini	41
Consistenza.....	41



Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali	42
Precisazioni.....	42
Patti	42
Stato conservativo	42
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 7	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità	46
Confini	46
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali	47
Precisazioni.....	47
Patti	47
Stato conservativo	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	50
Regolarità edilizia	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 8	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità	51
Confini	51
Consistenza.....	51



Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali	52
Precisazioni.....	52
Patti	52
Stato conservativo	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione	53
Provenienze Ventennali	53
Formalità pregiudizievoli	54
Normativa urbanistica	54
Regolarità edilizia	55
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Lotto 9	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità	56
Confini	56
Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali.....	57
Dati Catastali	57
Precisazioni.....	57
Patti	58
Stato conservativo	58
Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali	58
Formalità pregiudizievoli	59
Normativa urbanistica	60
Regolarità edilizia	60
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Stima / Formazione lotti	61
Lotto 1	61
Lotto 2	62
Lotto 3	63
Lotto 4	63



Lotto 5	64
Lotto 6	65
Lotto 7	66
Lotto 8	66
Lotto 9	67
Riserve e particolarità da segnalare	68
Riepilogo bando d'asta.....	70
Lotto 1	70
Lotto 2	70
Lotto 3	70
Lotto 4	70
Lotto 5	71
Lotto 6	71
Lotto 7	71
Lotto 8	72
Lotto 9	72
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2020 del R.G.E.	73
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.661,22	73
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 115.183,80	73
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 211.370,00	74
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 222.779,31	74
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 84.620,00	74
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 78.750,00	75
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 257.040,00	75
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 408.000,00	76
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 300.960,00	76
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	78
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1	78
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1	78
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T	79
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T	79
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T	79
Bene N° 6 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T	80
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1	80
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1	81
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1	81





INCARICO

All'udienza del 11/03/2021, il sottoscritto Arch. Bagnati Diego, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email bagnatidiego@studiobasica.it, PEC diego.bagnati@archiworldpec.it, Tel. 393 3988855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1
- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1
- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO 1

Appartamento posto al 1°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balconcino e terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO 1

Appartamento posto al 2°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni



collegamenti.

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due balconi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO T

Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

L'unità è composta da: tre vani, bagno, ripostiglio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO T

Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

L'unità è composta da: un vano, andibagno, due bagni, ripostiglio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - PIAZZA SPADA SNC, PIANO T

Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - PIAZZA SPADA SNC, PIANO T

Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC, PIANO 1

Porzione di villino quadrifamiliare posto tra p.s1 e pt. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale, con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e discreti collegamenti.

L'unità, attualmente al grezzo, è composta da: soggiorno doppio, cucina, camera, bagno, corte al p.s1, disimpegno, due camere, bagno, balcone al p.t.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA DELLE BETULLE SNC, PIANO S1

Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

L'unità è composta da: un ampio locale suddiviso con partizioni fisse, andibagno, bagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA DELLE BETULLE SNC, PIANO S1



Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.
L'unità è composta da: ingresso, tre ampi vani, due spogliatoi con bagno e docce, due locali deposito.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

CONFINI

Da Nord: affaccio, affaccio, sub 1 (scale condominiali, sub 5 (altra u.i.)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	50,40 mq	63,70 mq	1,00	63,70 mq	2,70 m	1



Balcone scoperto	5,45 mq	5,45 mq	0,25	1,36 mq	0,00 m	1
Terrazza	33,15 mq	33,15 mq	0,20	6,63 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				71,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al 1°p di un condominio di maggior consistenza ubicato nel centro di Fiuggi Fonte in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1986 al 27/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230 Categoria D2
Dal 27/12/1999 al 21/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.202,03 Piano s1-t-1-2-3
Dal 21/06/2011 al 19/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Sub. 4 Categoria F3 Piano 1

Immobile in categoria F/3 in corso di costruzione, non è presente la planimetria catastale in atti presso l'agenzia del territorio competente.

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
	39	230	4		F3					1	



Corrispondenza catastale

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

Immobile in categoria F/3 planimetria catastale non presente in atti.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile salvo piccole opere di completamento trascurabili ai fini della presente.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al 1°p di una palazzina con condominio costituito. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni (sub 1, categoria b.c.n.c.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato si presenta in ottimo stato manutentivo, pari al nuovo, e con finiture accurate quali rivestimenti in marmo nei bagni ed infissi nuovi con finitura simil legno. Gli impianti risultano completi a meno di caldaia ed allaccio. Gli esterni si presentano in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1957 al 27/12/1987	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Maio	05/12/1957	1659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/01/1958		67
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1987 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/08/1989	11651	9268
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2008	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	13/02/2008	26488	8676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/03/2008	5671	3919
		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 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a civile abitazione in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Immobile conforme a quanto indicato nel progetto allegato al permesso di costruire n. 338 del 25/09/2008, mentre la planimetria catastale non è presente in atti in quanto il bene risulta accatastato in categoria F/3 (in corso di costruzione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 875,42

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.211,78

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo "Totale spese" è da intendere come la morosità presente al 20/10/2021 a carico dell'esecutato come indicato allo scrivente dall'amministratore condominiale in carica.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

CONFINI

Da Nord: affaccio, affaccio, sub 1 (scale condominiali, sub 9 (altra u.i.)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,60 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	12,65 mq	12,65 mq	0,25	3,16 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				66,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al 1°p di un condominio di maggior consistenza ubicato nel centro di Fiuggi
Fonte in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni



collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1986 al 27/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230 Categoria D2
Dal 27/12/1999 al 21/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.202,03 Piano s1-t-1-2-3
Dal 21/06/2011 al 19/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Sub. 7 Categoria F3 Piano 2

Immobile in categoria F/3 in corso di costruzione, non è presente la planimetria catastale in atti presso l'agenzia del territorio competente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	230	7		F3					1	

Corrispondenza catastale

Immobile in categoria F/3 planimetria catastale non presente in atti.

PRECISAZIONI

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

PATTI



Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile salvo piccole opere di completamento trascurabili ai fini della presente.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al 1°p di una palazzina con condominio costituito. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni (sub 1, categoria b.c.n.c.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato si presenta in ottimo stato manutentivo, pari al nuovo, e con finiture accurate quali rivestimenti in marmo nei bagni ed infissi nuovi con finitura simil legno. Gli impianti risultano completi a meno di caldaia ed allaccio. Gli esterni si presentano in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1957 al 27/12/1987	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Maio	05/12/1957	1659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Frosinone	03/01/1958		67
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1987 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/08/1989	11651	9268
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	29/12/1988	69	435
Dal 13/02/2008	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	13/02/2008	26488	8676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/03/2008	5671	3919
		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 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a civile abitazione in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Immobile conforme a quanto indicato nel progetto allegato al permesso di costruire n. 338 del 25/09/2008, mentre la planimetria catastale non è presente in atti in quanto il bene risulta accatastato in categoria F/3 (in corso di costruzione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 596,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 596,20

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo "Totale spese" è da intendere come la morosità presente al 20/10/2021 a carico dell'esecutato, come indicato allo scrivente, dall'amministratore di condominio in carica.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)



CONFINI

Da Nord: affaccio, affaccio, sub 1 (scale condominiali, sub 5 (altra u.i.)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	66,30 mq	82,45 mq	1,00	82,45 mq	3,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al p.t. di un condominio di maggior consistenza ubicato nel centro di Fiuggi Fonte in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1986 al 27/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230 Categoria D2
Dal 28/12/1999 al 19/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.202,03 Piano s1-t-1-2-3
Dal 21/06/2011 al 19/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Sub. 3 Categoria F3 Piano T
Dal 19/09/2012 al 28/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Sub. 19 Categoria C1 Cl.1, Cons. 67 Rendita € 2.380,66 Piano T
Dal 28/05/2013 al 16/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 67 Superficie catastale 75 mq Rendita € 3.221,50



		Piano T
--	--	---------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	230	19	1	C1	3	67	75 mq	3221,5 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Immobile conforme alla planimetria catastale in atti a meno dell'apertura di due vani porta al fine di collegare internamente il sub 19, utilizzato come vendita, ed il sub 20, utilizzato come sala ristorazione (sub 19 e 20 locati alla stessa Ditta). Si considerano euro 2000 di costi di ripristino.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Immobile locato unitamente al sub 20 (oggetto di altro lotto di vendita) alla ditta **** Omissis **** con regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone il 20/12/2017 al n. 5468 serie 3/T per un ammontare di € 1450,00 mese.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile.

PARTI COMUNI



L'immobile è posto al p.t. di una palazzina con condominio costituito. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni (sub 2, categoria b.c.n.c.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buono stato manutentivo, e con finiture accurate quali pavimenti e rivestimenti in gress porcellanato ed infissi nuovi con vetro camera. Gli impianti risultano completi e funzionanti. Gli esterni si presentano in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/12/2017
- Scadenza contratto: 30/11/2023
- Scadenza disdetta: 30/05/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.450,00

Canone locativo totale (relativo ai sub 19 e 20).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/12/1957 al	**** Omissis ****	Atto di vendita



27/12/1987		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Maio	05/12/1957	1659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/01/1958		67
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1987 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/08/1989	11651	9268
		Registrazione			
Dal 13/02/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	29/12/1988	69	435
		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	13/02/2008	26488	8676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/03/2008	5671	3919
		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 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321 e dichiarato agibile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità del 10/11/2017 prot. n. 12664

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Immobile conforme a quanto indicato nel progetto allegato al permesso di costruire n. 338 del 25/09/2008 a meno delle tramezzature interne ed alla apertura di due vani porta di collegamento al locale commerciale confinante (anch'esso oggetto di pignoramento). Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi per la distribuzione planimetria ma anch'esso difforme per l'apertura dei suddetti vani porta. Si considerano forfetariamente in via cautelativa euro 3.000 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna e ripristino parete).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 391,75

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

L'importo "Totale spese" è da intendere come la morosità presente al 20/10/2021 a carico dell'attuale affittuario.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

CONFINI

Da Nord: sub 2 (bcnc), sub 4 (altra u.i.), sub 1 (scale condominiali), strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	71,50 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	3,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al p.t. di un condominio di maggior consistenza ubicato nel centro di Fiuggi Fonte in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1986 al 27/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230 Categoria D2
Dal 28/12/1999 al 19/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.202,03 Piano s1-t-1-2-3



Dal 21/06/2011 al 19/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Sub. 3 Categoria F3 Piano T
Dal 19/09/2012 al 09/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Sub. 20 Categoria F3 Piano T
Dal 09/11/2017 al 16/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 69 Superficie catastale 75 mq Rendita € 3.317,67 Piano T

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
	39	230	20	1	C1	3	69	75 mq	3317,67 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Immobile conforme alla planimetria catastale in atti a meno dell'apertura di due vani porta al fine di collegare internamente il sub 20, utilizzato come sala ristorazione, ed il sub 19, utilizzato come cucina e vendita diretta (sub 19 e 20 locati alla stessa Ditta). Si considerano euro 3000 di costi di ripristino.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Immobile locato unitamente al sub 19 (oggetto di altro lotto di vendita) alla ditta **** Omissis **** con regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone il 20/12/2017 al n. 5468 serie 3/T per un



ammontare di € 1450,00 mese.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al p.t. di una palazzina con condominio costituito. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni (sub 2, categoria b.c.n.c.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buono stato manutentivo, e con finiture accurate quali pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato ed infissi nuovi con vetro camera. Gli impianti risultano completi e funzionanti. Gli esterni si presentano in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/12/2017
- Scadenza contratto: 30/11/2023
- Scadenza disdetta: 30/05/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.450,00



canone di locazione totale (sub 19 e 20).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1957 al 27/12/1987	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Maio	05/12/1957	1659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/01/1958		67
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1987 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/08/1989	11651	9268
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2008	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	13/02/2008	26488	8676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/03/2008	5671	3919
		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 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321, CILA 07/11/2017 prot. 12523 e dichiarato agibile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità del 10/11/2017 prot. n. 12664

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321, CILA del 07/11/2017 prot.12523 e dichiarato agibile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità del 10/11/2017 prot. n. 12664

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Immobile conforme a quanto indicato nel progetto allegato al permesso di costruire n. 338 del 25/09/2008 a meno delle tramezzature interne ed alla apertura di due vani porta di collegamento al locale commerciale confinante (anch'esso oggetto di pignoramento). Nonostante richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi, non è stato possibile reperire copia della CILA prot. 12523 del 07/11/2017. Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi per la distribuzione planimetria ma anch'esso difforme per l'apertura dei suddetti vani porta. Si considerano forfetariamente in via cautelativa euro 3.000 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna e ripristino parete).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 416,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 457,83

L'importo "Totale spese" è da intendere come la morosità presente al 20/10/2021 a carico dell'attuale affittuario.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Da Nord: viale galleria commerciale, sub 15, altra u.i., altra u.i.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	28,90 mq	33,70 mq	1,00	33,70 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				33,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è posto al p.t. all'interno di una galleria commerciale ubicata nel centro di Fiuggi Fonte in corrispondenza della principale Piazza Spada, in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 20/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,, Fg. 38, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 26 Rendita € 1,10 Piano T
Dal 20/03/1986 al 16/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,, Fg. 38, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 26 Superficie catastale 23 mq Rendita € 1.691,91 Piano T

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
	38	141	9	1	C1	5	26	23 mq	1691,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si è constatato che l'immobile presenta un diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria in atti. Si considerano € 500 di costi di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

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



PATTI

Immobile attualmente libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al p.t. l'interno di una galleria commerciale. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buono stato manutentivo, e con finiture ordinarie quali pavimenti in parquet laminato e rivestimenti in gress porcellanato ed infissi in ferro con vetro singolo e saracinesca metallica esterna. Gli impianti risultano completi, non presente impianto di riscaldamento (solo predisposizione). Gli esterni si presentato in buono stato manutentivo generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1986	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	20/03/1986	384	124



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	07/04/1986	4523	3758
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 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 20/03/1986 rep 384 racc 124 notaio De Camillo. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967. Ad oggi risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967. Ad oggi risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso non risulta nessuna gestione condominiale in essere del complesso di cui è parte il bene oggetto della presente.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

CONFINI

Da Nord: viale galleria commerciale, altra u.i, sub 9, altra u.i.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	27,00 mq	31,25 mq	1,00	31,25 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al p.t. all'interno di una galleria commerciale ubicata nel centro di Fiuggi Fonte in corrispondenza della principale Piazza Spada, in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



Dal al 20/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,, Fg. 38, Part. 141, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 27 Rendita € 1,10 Piano T
Dal 20/03/1986 al 16/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,, Fg. 38, Part. 141, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 27 Rendita € 1.756,99 Piano T

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
	38	141	15	1	C1	5	27	26 mq	1756,99 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è constatato che l'immobile presenta un diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria in atti. Si considerano € 500 di costi di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Immobile attualmente locato a terzi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile.



PARTI COMUNI

L'immobile è posto al p.t. l'interno di una galleria commerciale. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buono stato manutentivo, e con finiture ordinarie quali pavimenti in parquet laminato e rivestimenti in gress porcellanato ed infissi in ferro con vetro singolo e saracinesca metallica esterna. Gli impianti risultano completi, non presente impianto di riscaldamento. Gli esterni si presentano in buono stato manutentivo generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/09/2017
- Scadenza contratto: 30/09/2023
- Scadenza disdetta: 30/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/03/1986	**** Omissis ****	Atto di vendita



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	20/03/1986	384	124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/04/1986	4523	3758
		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 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 20/03/1986 rep 384 racc 124 notaio De Camillo. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967. Ad oggi risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967. Ad oggi risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso non risulta nessuna gestione condominiale in essere del complesso di cui è parte il bene oggetto della presente.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

CONFINI

Da Nord: sub 3, terrapieno, corte, corte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,15 mq	157,65 mq	1,00	157,65 mq	3,20 m	S1-T
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				160,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto su due livelli (P.S1 e P.T.) di una palazzina quadrifamiliare di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1986 al 27/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230 Categoria D2
Dal 27/12/1999 al 21/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.202,03 Piano s1-t-1-2-3
Dal 21/06/2011 al 19/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 230, Sub. 4 Categoria F3 Piano 1

Immobile in categoria F/3 in corso di costruzione, non è presente la planimetria catastale in atti presso l'agenzia del territorio competente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1243	4		F3					S1-T	

Corrispondenza catastale

Immobile in categoria F/3 planimetria catastale non presente in atti.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta allo stato grezzo, con pavimenti in gress porcellanato, intonaco al civile ed impianti tecnici in fase avanzata di completamento. Sono presenti infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al 1°p di una palazzina con condominio costituito. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni (sub 1, categoria b.c.n.c.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità presenta una struttura portante in c.a., solaio in laterocemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in gress porcellanato finto legno le pareti interne intonacate al civile. Sono presenti impianti in avanzato stato d'opera, porta blindata, infissi esterni in legno con vetrocamera, persiane in legno. E' presente un giardino esclusivo recintato con cancello pedonale e carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1986	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	20/03/1986	384	124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/05/1986	5570	4627
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/1995	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano Floridi	29/06/1995	9023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/07/1995	12130	9725
		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 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 2 del 09/02/1998 pratica n. 11015 più Permesso di costruire in variante n. 19 del 04/12/2003 pratica edilizia n. 5517.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Espletato accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi nonostante numerosi solleciti, non sono stati forniti documenti urbanistici inerenti il fabbricato oggetto della presente. La documentazione urbanistica in possesso dello scrivente è stata fornita dal Debitore per spirito di collaborazione. E' stato possibile visionare ed estrarre copia dei titoli edilizi del 1998 e del 2003 e del solo progetto allegato alla prima concessione edilizia del 1998, dal quale emergono difformità volumetriche, distributive e di destinazione d'uso rispetto lo stato dei luoghi. Nel permesso di costruire del 2003 la causale dello stesso è "variante distributiva, completamento e cambio di destinazione d'uso" pertanto la regolarità urbanistica del cespite si può solo supporre, in mancanza di elementi certi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

CONFINI

Da Nord: sub 50, terrapieno, sub 52, sub 54 (b.c.n.c. - corte comune)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	322,00 mq	342,50 mq	1,00	342,50 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				342,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				342,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2000 al 16/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 223, Sub. 30, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 10.535,72 Piano T Graffato 31
Dal 16/04/2007 al 16/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 223, Sub. 51, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 4.062,00 Piano S1

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
	33	223	51	1	D8				4062 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è constatato che l'immobile presenta un diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria in atti. Si considerano € 500 di costi di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

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

PATTI



Immobile attualmente libero

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile a meno di una manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni (sub 54).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in c.a., solai latero cementizi, pareti esterne intonacate e tinteggiate il tutto in sufficiente stato manutentivo. Le finiture sono ordinarie come pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con vetro singolo e saracinesca metallica esterna. Gli impianti risultano completi ma non funzionanti, non presente impianto di riscaldamento. Gli esterni sono in sufficiente stato manutentivo generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/08/1980	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene Perez	21/08/1980	11649	5854
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/09/2018	12844	11391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	10/09/2018	4434	1

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 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione



edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame, i titoli edilizi indicati sono stati forniti dall'Esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo, risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 920,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.307,17

Importo spese straordinarie già deliberate: € 341,43



Contattato l'Amministratore lo stesso ha fornito dati relativi al sub 51 e 53 (anch'esso oggetto di pignoramento - lotto 9) dichiaranno che gli stessi hanno millesimi unificati. Si indicano importi ricavati dal totale in base ad una proporzione rispetto la consistenza dei due beni.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

CONFINI

Da Nord: sub 52, terrapieno, terrapieno, sub 54 (b.c.n.c. - corte comune)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	230,00 mq	253,30 mq	1,00	253,30 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				253,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				253,30 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2000 al 16/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 223, Sub. 30, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 10.535,72 Piano T Graffato 31
Dal 16/04/2007 al 16/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 223, Sub. 51, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.918,00 Piano S1

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
	33	223	53	1	D8				2918 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è constatato che l'immobile presenta un diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria in atti. Si considerano € 500 di costi di aggiornamento catastale. Si segnala una divisione catastale eseguita nel 2007 per la quale non sono rinvenuti titoli edilizi a supporto (dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non si è rinvenuto nessun titolo edilizio, i titoli in possesso dello scrivente sono stati forniti dall'Esecutato).

PRECISAZIONI



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

PATTI

Immobile attualmente libero

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile a meno di una manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni (sub 54).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in c.a., solai latero cementizi, pareti esterne intonacate e tinteggiate il tutto in sufficiente stato manutentivo. Le finiture sono ordinarie come pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con vetro singolo e saracinesca metallica esterna. Gli impianti risultano completi ma non funzionanti, non presente impianto di riscaldamento. Gli esterni sono in sufficiente stato manutentivo generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 21/08/1980	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene Perez	21/08/1980	11649	5854
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/09/2018	12844	11391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	10/09/2018	4434	1

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 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame, i titoli edilizi indicati sono stati forniti dall'Esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo, risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

Si segnala una divisione catastale eseguita nel 2007 per la quale non sono rinvenuti titoli edilizi a supporto (dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non si è rinvenuto nessun titolo edilizio, i titoli in possesso dello scrivente sono stati forniti dall'Esecutato).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 680,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.706,76

Importo spese straordinarie già deliberate: € 252,57

Contattato l'Amministratore lo stesso ha fornito dati relativi al sub 53 e 51 (anch'esso oggetto di pignoramento - lotto 8) dichiaranno che gli stessi hanno millesimi unificati. Si indicano importi ricavati dal totale in base ad una proporzione rispetto la consistenza dei due beni.

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** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
Appartamento posto al 1°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balconcino e terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.873,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1	71,69 mq	1.700,00 €/mq	€ 121.873,00	100,00%	€ 121.873,00



Valore di stima:	€ 121.873,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 121.873,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1211,78	€

Valore finale di stima: € 120.661,22

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
Appartamento posto al 2°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1	66,16 mq	1.750,00 €/mq	€ 115.780,00	100,00%	€ 115.780,00
Valore di stima:					€ 115.780,00

Valore di stima: € 115.780,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	596,20	€

Valore finale di stima: € 115.183,80



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: tre vani, bagno, ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 214.370,00
Stima eseguita con metodo comparativo semplice in base ai valori di mercato rilevati in loco per beni analoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T	82,45 mq	2.600,00 €/mq	€ 214.370,00	100,00%	€ 214.370,00
Valore di stima:					€ 214.370,00

Valore di stima: € 214.370,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 211.370,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, due bagni, ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 226.200,00
Stima eseguita con metodo comparativo in base ai valori di mercato riscontrati in loco per beni analoghi.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T	87,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 226.200,00	100,00%	€ 226.200,00
				Valore di stima:	€ 226.200,00

Valore di stima: € 226.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	420,69	€

Valore finale di stima: € 222.779,31

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.620,00
Stima eseguita con metodo comparativo in base ai valori di mercato riscontrati in loco per beni analoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T	33,70 mq	2.600,00 €/mq	€ 87.620,00	100,00%	€ 87.620,00
				Valore di stima:	€ 87.620,00



Valore di stima: € 87.620,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: € 84.620,00

Tipologia deprezzamento "altro" relativo ad aggiornamento catastale.

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 81.250,00
Stima eseguita con metodo comparativo in base ai valori di mercato riscontrati in loco per beni analoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T	31,25 mq	2.600,00 €/mq	€ 81.250,00	100,00%	€ 81.250,00
Valore di stima:					€ 81.250,00

Valore di stima: € 81.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€



Valore finale di stima: € 78.750,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1
Porzione di villino quadrifamiliare posto tra p.s1 e pt. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale, con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e discreti collegamenti. L'unità, attualmente al grezzo, è composta da: soggiorno doppio, cucina, camera, bagno, corte al p.s1, disimpegno, due camere, bagno, balcone al p.t.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1243, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 257.040,00
Stima eseguita mediante il metodo sintetico comparativo in base a valori di mercato rilevati in loco per beni analoghi. Il valore del giardino è compreso nel valore complessivo del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Villetta Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1	160,65 mq	1.600,00 €/mq	€ 257.040,00	100,00%	€ 257.040,00
				Valore di stima:	€ 257.040,00

Valore di stima: € 257.040,00

Valore finale di stima: € 257.040,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1
Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un ampio locale suddiviso con partizioni fisse, andibagno, bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 51, Zc. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 411.000,00
Stima eseguita con metodo comparativo in base ai valori di mercato riscontrati in loco per beni analoghi.

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



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 8 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1	342,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 411.000,00	100,00%	€ 411.000,00
				Valore di stima:	€ 411.000,00

Valore di stima: € 411.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: € 408.000,00

Tipologia deprezzamento "Altro" relativo al necessario aggiornamento catastale.

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1
Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: ingresso, tre ampi vani, due spogliatoi con bagno e docce, due locali deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 53, Zc. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 303.960,00
Stima eseguita con metodo comparativo in base ai valori mi mercato riscontrati in loco per beni analoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1	253,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 303.960,00	100,00%	€ 303.960,00
				Valore di stima:	€ 303.960,00



Valore di stima: € 303.960,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: € 300.960,00

Tipologia deprezzamento "Altro" riferito al necessario aggiornamento catastale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Documentazione urbanistica incompleta.

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

Frosinone, li 17/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnati Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atti di provenienza (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - autorizzazioni comunali (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/12/2021)



- ✓ N° 3 Tavola del progetto (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali accesso (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ Altri allegati - spese condominiali (Aggiornamento al 05/12/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
Appartamento posto al 1°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balconcino e terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 4, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a civile abitazione in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321.

Prezzo base d'asta: € 120.661,22

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
Appartamento posto al 2°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 7, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a civile abitazione in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321.

Prezzo base d'asta: € 115.183,80

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: tre vani, bagno, ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321 e dichiarato agibile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità del 10/11/2017 prot. n. 12664

Prezzo base d'asta: € 211.370,00

LOTTO 4



- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
 Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, due bagni, ripostiglio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321, CILA 07/11/2017 prot. 12523 e dichiarato agibile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità del 10/11/2017 prot. n. 12664

Prezzo base d'asta: € 222.779,31

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
 Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 20/03/1986 rep 384 racc 124 notaio De Camillo. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame.

Prezzo base d'asta: € 84.620,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
 Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 20/03/1986 rep 384 racc 124 notaio De Camillo. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame.

Prezzo base d'asta: € 78.750,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1
 Porzione di villino quadrifamiliare posto tra p.s1 e pt. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale, con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e discreti collegamenti. L'unità, attualmente al grezzo, è composta da: soggiorno doppio, cucina, camera, bagno, corte al p.s1, disimpegno, due camere, bagno, balcone al p.t.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1243, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 2 del 09/02/1998 pratica n. 11015 più Permesso di costruire in variante n. 19 del 04/12/2003 pratica edilizia n. 5517.

Prezzo base d'asta: € 257.040,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1
Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un ampio locale suddiviso con partizioni fisse, andibagno, bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 51, Zc. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame, i titoli edilizi indicati sono stati forniti dall'Esecutato.

Prezzo base d'asta: € 408.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1
Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: ingresso, tre ampi vani, due spogliatoi con bagno e docce, due locali deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 53, Zc. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame, i titoli edilizi indicati sono stati forniti dall'Esecutato.

Prezzo base d'asta: € 300.960,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.661,22

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 4, Categoria F3	Superficie	71,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile salvo piccole opere di completamento trascurabili ai fini della presente.		
Descrizione:	Appartamento posto al 1°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balconcino e terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.183,80

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	66,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile salvo piccole opere di completamento trascurabili ai fini della presente.		
Descrizione:	Appartamento posto al 2°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.370,00

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	82,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: tre vani, bagno, ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 222.779,31

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, due bagni, ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.620,00



Bene N° 5 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	33,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.750,00

Bene N° 6 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	31,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 257.040,00

Bene N° 7 - Villetta	
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1243, Sub. 4, Categoria F3	Superficie	160,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta allo stato grezzo, con pavimenti in gress porcellanato, intonaco al civile ed impianti tecnici in fase avanzata di completamento. Sono presenti infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane.		
Descrizione:	Porzione di villino quadrifamiliare posto tra p.s1 e pt. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale, con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e discreti collegamenti. L'unità, attualmente al grezzo, è composta da: soggiorno doppio, cucina, camera, bagno, corte al p.s1, disimpegno, due camere, bagno, balcone al p.t.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 408.000,00

Bene N° 8 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 51, Zc. 1, Categoria D8	Superficie	342,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile a meno di una manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un ampio locale suddiviso con partizioni fisse, andibagno, bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.960,00

Bene N° 9 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 53, Zc. 1, Categoria D8	Superficie	253,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile a meno di una manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: ingresso, tre ampi vani, due spogliatoi con bagno e docce, due locali deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - PIAZZA SPADA SNC, PIANO T

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - PIAZZA SPADA SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - VILLETТА UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1



Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA DELLE BETULLE SNC, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA DELLE BETULLE SNC, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020

Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

