
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2020
del R.G.E.

promossa da
ASTE
***** Omissis *****
GIUDIZIARIE.it

contro

****** Omissis ******



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Dati Catastali.....	6
Patti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico.	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2020 del R.G.E	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.170.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23



INCARICO

In data _____, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Capo i Prati

DESCRIZIONE

- Immobile sito nel comune di Fiuggi, via Capo i Prati, distinto in Catasto al foglio 33, particella 244. Trattasi di unità immobiliare costituita da un fabbricato ad uso albergo composta da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4) con corte circostante ad uso parcheggio, spazzi di manovra e viale d'accesso (vedi foto n. 5, 6, 7, 8 e 9), ubicato nella parte bassa della città, con struttura portante in C.A., copertura a padiglione, pareti esterne rivestite in pietra e ceramica, edificato negli anni '70.

L'albergo è così composto:

- al Piano Seminterrato, da un ripostiglio di 3,65 mq (vedi foto n. 10), un disimpegno di 20,00 mq (vedi foto n. 11), un locale lavanderia di 31,34 mq (vedi foto n. 12), un ripostiglio di 8,71 mq (vedi foto n. 13), una sala riunioni di 73,62 mq (vedi foto n. 14), un anti bagno di 9,53 mq (vedi foto n. 15), un wc di 2,57 mq (vedi foto n. 16), un wc di 1,52 mq (vedi foto n. 17), un wc di 2,11 mq (vedi foto n. 18), una sala da pranzo di 108,39 mq (vedi foto n. 19 e 20), una centrale termica di 16,75 mq con accesso esterno tramite una scala (vedi foto n. 21 e 22), e dai locali cucina e cantina che al momento dell'accesso sopralluogo sono risultati essere sottoposti a sequestro dall'autorità giudiziaria (vedi foto n. 23, 24, 25 e 26), per cui tali ambienti sono risultati essere inaccessibili (dallo studio degli elaborati di progetto si sono potuti ricostruire graficamente i detti locali cucina sottoposti a sequestro che risultano essere un locale cucina di 47,57 mq, un disimpegno di 5,04 mq, un ripostiglio di 5,21 mq, un anti wc di 1,31 mq ed un wc di 0,88 mq, una dispensa di 11,41 mq ed una cantina di 26,12 mq);
- al Piano Terra Rialzato, da un androne di 36,91 mq, un ripostiglio di 1,46 mq, un ufficio di 3,92 mq con accesso diretto dall'esterno tramite una scala scoperta in muratura, un salone di 93,01 mq (vedi foto n. 27, 28 e 29), un ripostiglio di 1,00 mq, un ufficio di 12,77 mq (vedi foto n. 30), dalla camera 1 di 25,51 mq (vedi foto n. 31) con bagno di 4,05 mq (vedi foto n. 32), dalla camera 2 di 25,15 mq (vedi foto n. 33) con accesso diretto dall'esterno tramite una scala scoperta in ferro e con bagno di 4,49 mq (vedi foto n. 34), da una veranda di 9,36 mq (vedi foto n. 4 e 157), dalla camera 3 di 24,46 mq (vedi foto n. 35) con bagno di 5,02 mq (vedi foto n. 37), dalla camera 4 di 21,77 mq (vedi foto n. 38) con bagno di 5,05 mq (vedi foto n. 39), dalla camera 5 di 23,89 mq (vedi foto n. 39) con bagno di 4,57 mq (vedi foto n. 40) e dalla camera 6 di 23,35 mq (vedi foto n. 41) con bagno di 4,54 mq (vedi foto n. 42);
- al Piano Primo, da un disimpegno di 11,84, un corridoio di 19,34 mq, dalla camera 7 di 16,12 mq (vedi foto n. 43) con bagno di 3,51 mq (vedi foto n. 44) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 45), dalla camera 8 di 14,81 mq (vedi foto n. 46) con bagno di 3,16 mq (vedi foto n. 47) e balcone di 3,91 mq (vedi foto n. 48), dalla camera 9 di 15,51 mq (vedi foto n. 49) con bagno di 3,79 mq (vedi foto n. 50) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 51), dalla camera 10 di 14,85 mq (vedi foto n. 52) con bagno di 4,07 mq (vedi foto n. 53) e balcone di 8,05 mq (vedi foto n. 54), dalla camera 11 di 12,80 mq (vedi foto n. 55) con bagno di 2,96 mq (vedi foto n. 56) e balcone di 5,86 mq (vedi foto n. 57), dalla camera 12 di 14,69 mq (vedi foto n. 58) con bagno di 3,66 mq (vedi foto n. 59) e balcone di 2,96 mq (vedi foto n. 60),

dalla camera 13 di 15,74 mq con bagno di 2,92 mq e balcone di 2,96 mq, da un corridoio di 10,11 mq, dalla camera 14 di 13,31 mq con bagno di 2,84 mq e balcone di 5,23 mq (vedi foto n. 61), dalla camera 15 di 14,36 mq (vedi foto n. 62) con bagno di 3,49 mq (vedi foto n. 63) e balcone di 8,05 mq (vedi foto n. 64), dalla camera 16 di 14,81 mq (vedi foto n. 65) con bagno di 3,60 mq (vedi foto n. 66) e balcone di 8,62 mq (vedi foto n. 67), e dalla camera 17 di 9,92 mq con bagno di 4,25 mq e balcone di 3,67 mq (vedi foto n. 68) e da un terrazzo di 126,60 mq (vedi foto n. 154 e 155) posto sul lato nord in aderenza ai terrazzi delle camere 10, 11, 12, 13, 14 e 15;

- al Piano Secondo, da un disimpegno di 13,01, un corridoio di 19,27 mq (vedi foto n. 69), dalla camera 18 di 14,25 mq (vedi foto n. 70) con bagno di 3,68 mq (vedi foto n. 71) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 72), dalla camera 19 di 15,12 mq (vedi foto n. 73) con bagno di 3,15 mq (vedi foto n. 74) e balcone di 3,90 mq (vedi foto n. 75), dalla camera 20 di 15,40 mq (vedi foto n. 76) con bagno di 4,00 mq (vedi foto n. 77) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 78), dalla camera 21 di 13,89 mq (vedi foto n. 79) con bagno di 4,09 mq (vedi foto n. 80) e balcone di 8,70 mq (vedi foto n. 81), dalla camera 22 di 11,17 mq (vedi foto n. 82) con bagno di 3,12 mq (vedi foto n. 83) e balcone di 5,02 mq (vedi foto n. 84), dalla camera 23 di 13,91 mq (vedi foto n. 85) con bagno di 3,51 mq (vedi foto n. 86) e balcone di 3,05 mq (vedi foto n. 87), dalla camera 24 di 14,72 mq (vedi foto n. 88) con bagno di 2,86 mq (vedi foto n. 89), e balcone di 3,09 mq (vedi foto n. 90), da un corridoio di 9,02, dalla camera 25 di 11,09 (vedi foto n. 91) con bagno di 2,81 mq (vedi foto n. 92) e balcone di 5,24 mq (vedi foto n. 93), dalla camera 26 di 13,22 mq (vedi foto n. 94) con bagno di 3,16 mq (vedi foto n. 95) e balcone di 8,70 mq (vedi foto n. 96), dalla camera 27 di 13,60 (vedi foto n. 97) con bagno di 3,64 mq (vedi foto n. 98) e balcone di 8,65 mq (vedi foto n. 99), e dalla camera 28 di 9,94 mq (vedi foto n. 100) con bagno di 4,01 mq (vedi foto n. 101) e balcone di 3,63 mq;

- al Piano Terzo, da un disimpegno di 12,34, un corridoio di 19,27 mq (vedi foto n. 102), dalla camera 29 di 14,73 mq (vedi foto n. 103) con bagno di 3,53 mq (vedi foto n. 104) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 105), dalla camera 30 di 16,12 mq (vedi foto n. 106) con bagno di 3,38 mq (vedi foto n. 107) e balcone di 3,91 mq (vedi foto n. 108), dalla camera 31 di 14,43 mq (vedi foto n. 109) con bagno di 4,00 mq (vedi foto n. 110) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 111), dalla camera 32 di 14,88 mq (vedi foto n. 112) con bagno di 4,06 mq (vedi foto n. 113) e balcone di 8,76 mq (vedi foto n. 114), dalla camera 33 di 12,54 mq (vedi foto n. 115) con bagno di 3,13 mq (vedi foto n. 116) e balcone di 5,57 mq (vedi foto n. 117), dalla camera 34 di 14,81 mq (vedi foto n. 118) con bagno di 3,51 mq e balcone di 3,09 mq (vedi foto n. 119), dalla camera 35 di 16,30 mq, con bagno di 2,92 mq e balcone di 3,01 mq, da un corridoio di 10,06 (vedi foto n. 120), dalla camera 36 di 11,68 (vedi foto n. 121) con bagno di 2,88 mq (vedi foto n. 122) e balcone di 5,18 mq (vedi foto n. 123), dalla camera 37 di 14,11 mq (vedi foto n. 124) con bagno di 3,22 mq (vedi foto n. 125) e balcone di 8,72 mq (vedi foto n. 126), dalla camera 38 di 14,70 (vedi foto n. 127) con bagno di 3,72 mq (vedi foto n. 128) e balcone di 8,62 mq (vedi foto n. 129), e dalla camera 39 di 9,90 mq (vedi foto n. 130) con bagno di 4,22 mq (vedi foto n. 131) e balcone di 3,67 mq (vedi foto n. 132);

- al Piano Quarto, da un disimpegno di 12,79, un corridoio di 13,63 mq (vedi foto n. 133), dalla camera 40 di 14,05 mq (vedi foto n. 134) con bagno di 4,16 mq (vedi foto n. 135), dalla camera 41 di 14,12 mq (vedi foto n. 136) con bagno di 4,07 mq (vedi foto n. 137), dalla camera 42 di 10,19 mq (vedi foto n. 138) con bagno di 2,64 mq (vedi foto n. 139) e camera 43 di 25,32 mq (vedi foto n. 140), dalla camera 44 di 13,64 mq (vedi foto n. 141) con bagno di 3,48 mq (vedi foto n. 142), dalla camera 45 di 13,90 mq (vedi foto n. 143) con bagno di 3,30 mq (vedi foto n. 144), dalla camera 46 di 12,68 mq (vedi foto n. 145) con bagno di 2,65 mq (vedi foto n. 146), dalla camera 47 di 12,40 mq (vedi foto n. 147) con bagno di 2,67 mq (vedi foto n. 148), un disimpegno di 2,92 mq (vedi foto n. 149), dalla camera 48 di 28,45 (vedi foto n. 150) con bagno di 5,56 mq (vedi foto n. 151) e dalla camera 49 di 8,89 mq (vedi foto n. 152) con bagno di 3,36 mq (vedi foto n. 153);

La porzione di immobile al piano seminterrato si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, parte del soffitto della sala pranzo risulta essere controsoffittata e danneggiata, pareti dei bagni rivestite in maioliche, pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, lucernai interni in legno, finestre in alluminio anodizzato con grata esterna in ferro, impianto elettrico, idrico e termico

sottotraccia, centrale termica allo stato grezzo, con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti parzialmente intonacati con porta esterna in alluminio anodizzato e finestra in alluminio anodizzato e grata esterna in ferro. I locali cucina al momento dell'accesso sopralluogo sono risultati inaccessibili, poiché sottoposti a sequestro dall'autorità giudiziaria (vedi foto n. 23, 24, 25 e 26).

La porzione di immobile al piano terra rialzato trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti rivestite in legno nel salone con controsottile, pavimenti in scaglie di marmo e ceramica, con pareti e soffitti delle camere intonacati e tinteggiati, bagni con pavimenti in ceramica e pareti rivestite in maioliche, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, porte d'ingresso principale in vetro, finestre in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, con veranda posta sul lato sud dell'edificio con struttura in ferro, pareti vetrate in alluminio verniciato e scala d'accesso in ferro.

La porzione di immobile al piano primo, secondo terzo e quarto si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti delle camere rivestite con carta da parati, soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parquet laminato, bagni con pavimenti in ceramica e pareti rivestite in maioliche, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, finestre in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc, balconi con pavimento in ceramica e ringhiera in ferro, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia.

L'immobile è dotato di ascensore che serve per tutti i piani, ma lo stesso risultato essere inagibile. Vano scala interno di collegamento tra i piani (vedi foto n. 156) con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in granito con finestre in alluminio anodizzato e grata esterna in ferro.

L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso la p.la 120 (di proprietà di terzi) per circa 10,00 ml per poi giungere sul viale privato a fondo asfaltato di proprietà della stessa ditta (vedi foto n. 8 e 9).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Capo i Prati

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile p.la 244 confina a nord con la p.la 120, ad est con le p.lle 120 e 552, a sud con le p.lle 552 e 208 e ad ovest con le p.lle 247, 248, 249 e 250.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Centrale Termica	16,75 mq	23,20 mq	0,20	4,64 mq	2,88 m	Seminterrato
Locali Cucina	77,20 mq	88,79 mq	1,00	88,79 mq	0,00 m	Seminterrato
Sale, bagni, lavanderia, vano scala ecc.	261,44 mq	319,28 mq	1,00	319,28 mq	2,84 m	Seminterrato
Veranda esterna	9,36 mq	10,71 mq	0,95	10,17 mq	0,00 m	Terra rialzato
Androne, vano scala, salone, uffici, camere e bagni	320,42 mq	418,36 mq	1,00	418,36 mq	2,96 m	Terra rialzato
Canere, bagni, disimpegni e vano scala	217,21 mq	301,53 mq	1,00	301,53 mq	2,90 m	Primo
Balconi e terrazzi	187,27 mq	213,54 mq	0,15	32,03 mq	0,00 m	Primo
Canere, bagni, disimpegni e vano scala	227,34 mq	301,53 mq	1,00	301,53 mq	2,90 m	Secondo
Balconi	62,34 mq	77,64 mq	0,15	11,65 mq	0,00 m	Secondo
Canere, bagni, disimpegni e vano scala	234,44 mq	301,99 mq	1,00	301,99 mq	2,90 m	Terzo
Balconi	61,89 mq	77,18 mq	0,15	11,58 mq	0,00 m	Terzo
Canere, bagni, disimpegni e vano scala	214,87 mq	283,86 mq	1,00	283,86 mq	0,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				2085,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2085,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	244		1	D2				12395 €	S1-T-1-2-3-4		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di accesso sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Le dette difformità sono dovute alla diversa distribuzione degli spazzi interni ed all'ampliamento della cantina al piano seminterrato, alla diversa distribuzione degli spazzi interni al piano terra rialzato, alla creazione di due tramezzi con relativi vani porta a chiusura del corridoio e all'errata restituzione grafica dei terrazzi al piano primo, alla creazione di due tramezzi con relativi vani porta a chiusura del corridoio ai piani secondo terzo e quarto.

Tali opere sono state eseguite in parte con titolo edilizio abilitativo, ed in parte senza titolo edilizio abilitativo.

Più in dettaglio le opere eseguite in difformità dal titolo edilizio abilitativo consistono:

a) al piano seminterrato, nella edificazione di nuova cubatura (vano cantina); Tale opera al precedente punto a) realizzata in difformità dei titoli edilizi abilitativi, potrà essere sanata con il semplice ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione di due muri (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi) e successiva posa in opera di due muri (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi), con la creazione di un volume tecnico inaccessibile. Per tali opere dei demolizione e ricostruzione il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 2.000,00;

b) al piano terra rialzato, nella posa in opera di tramezzature interne con conseguente frazionamento della precedente "Hall" con la creazione dell'attuale androne, del salone ed dell'ufficio, e nella traslazione verso l'esterno della scala esterna in ferro;

c) al piano primo, secondo, terzo e quarto nella creazione di due tramezzi con relativi vani porta a chiusura del corridoio con conseguente creazione di un disimpegno a ridosso del vano scala e due corridoi ad est ed a ovest.

Tali opere ai punti b) e c) realizzate in difformità dei titoli edilizi abilitativi, possono essere sanate con pratica edilizia CILA in sanatoria (art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001). L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese a sanare le difformità riscontrate con pratica edilizia CILA in sanatoria e successivo aggiornamento delle planimetrie catastali. Per la pratica edilizia CILA in sanatoria, il sottoscritto CTU stima un costo, pari ad € 2.500,00 per spese tecniche, ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa e ad € 1.500,00 per aggiornamento delle planimetrie catastali.

PATTI

Alla data dell'accesso sopralluogo, l'Immobile pignorato è risultato occupato da soggetto terzo non debitore, ed adibito ad attività di servizio accoglienza, permanenza ed assistenza ai cittadini stranieri richiedenti protezione internazionale, in forza di contratto di Locazione registrato a Frosinone il

11/02/2019 (vedi allegati), con scadenza 31/12/2021.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/02/2019
- Scadenza contratto: 31/12/2021



Canoni di locazione

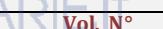
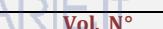
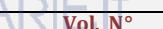
Canone mensile: € 6.000,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 6.000,00

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/2000 al 29/02/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO ROSSI	29/02/2000	25377	9315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2000 al 29/02/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO ROSSI	29/02/2000	25376	9314

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2000 al 24/03/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO ROSSI	29/02/2000	25378	9316
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2005 al 14/12/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO ROSSI	24/03/2005	46170	14763
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2010	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	14/12/2010	3165	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 22/12/2010
Reg. gen. 25718 - Reg. part. 4548
Quota: 1/1
Importo: € 770.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 385.000,00
Interessi: € 3,34
Rogante: RAPONI FRANCESCO
Data: 14/12/2010
N° repertorio: 47007
N° raccolta: 21109
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 15/05/2014
Reg. gen. 7980 - Reg. part. 628
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,44 %
Rogante: ROSSI FRANCO
Data: 15/05/2014
N° repertorio: 60854
N° raccolta: 24070
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 22/02/2017
Reg. gen. 2802 - Reg. part. 305
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: RAPONI FRANCESCO
Data: 20/02/2017
N° repertorio: 54367
N° raccolta: 26757
- **ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma il 18/06/2019
Reg. gen. 3899 - Reg. part. 4719
Quota: 1/1
Importo: € 219.516,14
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.758,07
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 18/06/2019
N° repertorio: 3899
N° raccolta: 4719



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/07/2020
Reg. gen. 8426 - Reg. part. 6349
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Come risulta dai titoli di provenienza, l'immobile sito in Fiuggi, attualmente distinto nel NCEU al foglio 33, particella 244, è stato edificato con Licenza Edilizia n. 4002 del 12/03/1971 e successive varianti n. 3220 del 22/04/1972 e n. 1338 del 02/07/1973, e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 506/844 del 03/05/1995. Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, il sottoscritto CTU ha potuto accettare che l'immobile pignorato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia eseguita con pratica edilizia CILA prot. 9327 del 12/08/2016 e successiva variante con pratica edilizia CILA prot. 3138 deel 16/03/2017.

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.



In fase di accesso sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accettare che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Le dette difformità sono dovute alla diversa distribuzione



degli spazzi interni ed all'ampliamento della cantina al piano seminterrato, alla diversa distribuzione degli spazzi interni al piano terra rialzato, alla creazione di due tramezzi con relativi vani porta a chiusura del corridoio e all'errata restituzione grafica dei terrazzi al piano primo, alla creazione di due tramezzi con relativi vani porta a chiusura del corridoio ai piani secondo terzo e quarto.

Tali opere sono state eseguite in parte con titolo edilizio abilitativo, ed in parte senza titolo edilizio abilitativo.

Più in dettaglio le opere eseguite in difformità dal titolo edilizio abilitativo consistono:

a) al piano seminterrato, nella edificazione di nuova cubatura (vano cantina); Tale opera al precedente punto a) realizzata in difformità dei titoli edilizi abilitativi, potrà essere sanata con il semplice ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione di due muri (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi) e successiva posa in opera di due muri (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi), con la creazione di un volume tecnico inaccessibile. Per tali opere dei demolizione e ricostruzione il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 2.000,00;

b) al piano terra rialzato, nella posa in opera di tramezzature interne con conseguente frazionamento della precedente "Hall" con la creazione dell'attuale androne, del salone ed dell'ufficio, e nella traslazione verso l'esterno della scala esterna in ferro;

c) al piano primo, secondo, terzo e quarto nella creazione di due tramezzi con relativi vani porta a chiusura del corridoio con conseguente creazione di un disimpegno a ridosso del vano scala e due corridoi ad est ed a ovest.

Tali opere ai punti b) e c) realizzate in difformità dei titoli edilizi abilitativi, possono essere sanate con pratica edilizia CILA in sanatoria (art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001). L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese a sanare le difformità riscontrate con pratica edilizia CILA in sanatoria e successivo aggiornamento delle planimetrie catastali. Per la pratica edilizia CILA in sanatoria, il sottoscritto CTU stima un costo, pari ad € 2.500,00 per spese tecniche, ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa e ad € 1.500,00 per aggiornamento delle planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Capo i Prati

- Immobile sito nel comune di Fiuggi, via Capo i Prati, distinto in Catasto al foglio 33, particella 244. Trattasi di unità immobiliare costituita da un fabbricato ad uso albergo composta da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4) con corte circostante ad uso parcheggio, spazzi di manovra e viale d'accesso (vedi foto n. 5, 6, 7, 8 e 9), ubicato nella parte bassa della città, con struttura portante in C.A., copertura a padiglione, pareti esterne rivestite in pietra e ceramica, edificato negli anni '70. L'albergo è così composto: - al Piano Seminterrato, da un ripostiglio di 3,65 mq (vedi foto n. 10), un disimpegno di 20,00 mq (vedi foto n. 11), un locale lavanderia di 31,34 mq (vedi foto n. 12), un ripostiglio di 8,71 mq (vedi foto n. 13), una sala riunioni di 73,62 mq (vedi foto n. 14), un anti bagno di 9,53 mq (vedi foto n. 15), un wc di 2,57 mq (vedi foto n. 16), un wc di 1,52 mq (vedi foto n. 17), un wc di 2,11 mq (vedi foto n. 18), una sala da pranzo di 108,39 mq (vedi foto n. 19 e 20), una centrale termica di 16,75 mq con accesso esterno tramite una scala (vedi foto n. 21 e 22), e dai locali cucina e cantina che al momento dell'accesso sopralluogo sono risultati essere sottoposti a sequestro dall'autorità giudiziaria (vedi foto n. 23, 24, 25 e 26), per cui tali ambienti sono risultati essere inaccessibili (dallo studio degli elaborati di progetto si sono potuti ricostruire graficamente i detti locali cucina sottoposti a sequestro che risultano essere un locale cucina di 47,57 mq, un disimpegno di 5,04 mq, un ripostiglio di 5,21 mq, un anti wc di 1,31 mq ed un wc di 0,88 mq, una dispensa di 11,41 mq ed una cantina di 26,12 mq); - al Piano Terra Rialzato, da un androne di 36,91 mq, un ripostiglio di 1,46 mq, un ufficio di 3,92 mq con accesso diretto dall'esterno tramite una scala scoperta in muratura, un salone di 93,01 mq (vedi foto n. 27, 28 e 29), un ripostiglio di 1,00 mq, un ufficio di 12,77 mq (vedi foto n. 30), dalla camera 1 di 25,51 mq (vedi foto n. 31) con bagno di 4,05 mq (vedi foto n. 32), dalla camera 2 di 25,15 mq (vedi foto n. 33) con accesso diretto dall'esterno tramite una scala scoperta in ferro e con bagno di 4,49 mq (vedi foto n. 34), da una veranda di 9,36 mq (vedi foto n. 4 e 157), dalla camera 3 di 24,46 mq (vedi foto n. 35) con bagno di 5,02 mq (vedi foto n. 37), dalla camera 4 di 21,77 mq (vedi foto n. 38) con bagno di 5,05 mq (vedi foto n. 39), dalla camera 5 di 23,89 mq (vedi foto n. 39) con bagno di 4,57 mq (vedi foto n. 40) e dalla camera 6 di 23,35 mq (vedi foto n. 41) con bagno di 4,54 mq (vedi foto n. 42); - al Piano Primo, da un disimpegno di 11,84, un corridoio di 19,34 mq, dalla camera 7 di 16,12 mq (vedi foto n. 43) con bagno di 3,51 mq (vedi foto n. 44) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 45), dalla camera 8 di 14,81 mq (vedi foto n. 46) con bagno di 3,16 mq (vedi foto n. 47) e balcone di 3,91 mq (vedi foto n. 48), dalla camera 9 di 15,51 mq (vedi foto n. 49) con bagno di 3,79 mq (vedi foto n. 50) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 51), dalla camera 10 di 14,85 mq (vedi foto n. 52) con bagno di 4,07 mq (vedi foto n. 53) e balcone di 8,05 mq (vedi foto n. 54), dalla camera 11 di 12,80 mq (vedi foto n. 55) con bagno di 2,96 mq (vedi foto n. 56) e balcone di 5,86 mq (vedi foto n. 57), dalla camera 12 di 14,69 mq (vedi foto n. 58) con bagno di 3,66 mq (vedi foto n. 59) e balcone di 2,96 mq (vedi foto n. 60), dalla camera 13 di 15,74 mq con bagno di 2,92 mq e balcone di 2,96 mq, da un corridoio di 10,11 mq, dalla camera 14 di 13,31 mq con bagno di 2,84 mq e balcone di 5,23 mq (vedi foto n. 61), dalla camera 15 di 14,36 mq (vedi foto n. 62) con bagno di 3,49 mq (vedi foto n. 63) e balcone di 8,05 mq (vedi foto n. 64), dalla camera 16 di 14,81 mq (vedi foto n. 65) con bagno di 3,60 mq (vedi foto n. 66) e balcone di 8,62 mq (vedi foto n. 67), e dalla camera 17 di 9,92 mq con bagno di 4,25 mq e balcone di 3,67 mq (vedi foto n. 68) e da un terrazzo di 126,60 mq (vedi foto n. 154 e 155) posto sul lato nord in aderenza ai terrazzi delle camere 10, 11, 12, 13, 14 e 15; - al Piano Secondo, da un disimpegno di 13,01, un corridoio di 19,27 mq (vedi foto n. 69), dalla camera 18 di 14,25 mq (vedi foto n. 70) con bagno di 3,68 mq (vedi foto n. 71) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 72), dalla camera 19 di 15,12 mq (vedi foto n. 73) con bagno di 3,15 mq (vedi foto n. 74) e balcone di 3,90 mq (vedi foto n. 75), dalla camera 20 di 15,40 mq (vedi foto n. 76) con bagno di 4,00 mq (vedi foto n. 77) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 78), dalla

camera 21 di 13,89 mq (vedi foto n. 79) con bagno di 4,09 mq (vedi foto n. 80) e balcone di 8,70 mq (vedi foto n. 81), dalla camera 22 di 11,17 mq (vedi foto n. 82) con bagno di 3,12 mq (vedi foto n. 83) e balcone di 5,02 mq (vedi foto n. 84), dalla camera 23 di 13,91 mq (vedi foto n. 85) con bagno di 3,51 mq (vedi foto n. 86) e balcone di 3,05 mq (vedi foto n. 87), dalla camera 24 di 14,72 mq (vedi foto n. 88) con bagno di 2,86 mq (vedi foto n. 89), e balcone di 3,09 mq (vedi foto n. 90), da un corridoio di 9,02, dalla camera 25 di 11,09 (vedi foto n. 91) con bagno di 2,81 mq (vedi foto n. 92) e balcone di 5,24 mq (vedi foto n. 93), dalla camera 26 di 13,22 mq (vedi foto n. 94) con bagno di 3,16 mq (vedi foto n. 95) e balcone di 8,70 mq (vedi foto n. 96), dalla camera 27 di 13,60 (vedi foto n. 97) con bagno di 3,64 mq (vedi foto n. 98) e balcone di 8,65 mq (vedi foto n. 99), e dalla camera 28 di 9,94 mq (vedi foto n. 100) con bagno di 4,01 mq (vedi foto n. 101) e balcone di 3,63 mq; - al Piano Terzo, da un disimpegno di 12,34, un corridoio di 19,27 mq (vedi foto n. 102), dalla camera 29 di 14,73 mq (vedi foto n. 103) con bagno di 3,53 mq (vedi foto n. 104) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 105), dalla camera 30 di 16,12 mq (vedi foto n. 106) con bagno di 3,38 mq (vedi foto n. 107) e balcone di 3,91 mq (vedi foto n. 108), dalla camera 31 di 14,43 mq (vedi foto n. 109) con bagno di 4,00 mq (vedi foto n. 110) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 111), dalla camera 32 di 14,88 mq (vedi foto n. 112) con bagno di 4,06 mq (vedi foto n. 113) e balcone di 8,76 mq (vedi foto n. 114), dalla camera 33 di 12,54 mq (vedi foto n. 115) con bagno di 3,13 mq (vedi foto n. 116) e balcone di 5,57 mq (vedi foto n. 117), dalla camera 34 di 14,81 mq (vedi foto n. 118) con bagno di 3,51 mq e balcone di 3,09 mq (vedi foto n. 119), dalla camera 35 di 16,30 mq, con bagno di 2,92 mq e balcone di 3,01 mq, da un corridoio di 10,06 (vedi foto n. 120), dalla camera 36 di 11,68 (vedi foto n. 121) con bagno di 2,88 mq (vedi foto n. 122) e balcone di 5,18 mq (vedi foto n. 123), dalla camera 37 di 14,11 mq (vedi foto n. 124) con bagno di 3,22 mq (vedi foto n. 125) e balcone di 8,72 mq (vedi foto n. 126), dalla camera 38 di 14,70 (vedi foto n. 127) con bagno di 3,72 mq (vedi foto n. 128) e balcone di 8,62 mq (vedi foto n. 129), e dalla camera 39 di 9,90 mq (vedi foto n. 130) con bagno di 4,22 mq (vedi foto n. 131) e balcone di 3,67 mq (vedi foto n. 132); - al Piano Quarto, da un disimpegno di 12,79, un corridoio di 13,63 mq (vedi foto n. 133), dalla camera 40 di 14,05 mq (vedi foto n. 134) con bagno di 4,16 mq (vedi foto n. 135), dalla camera 41 di 14,12 mq (vedi foto n. 136) con bagno di 4,07 mq (vedi foto n. 137), dalla camera 42 di 10,19 mq (vedi foto n. 138) con bagno di 2,64 mq (vedi foto n. 139) e camera 43 di 25,32 mq (vedi foto n. 140), dalla camera 44 di 13,64 mq (vedi foto n. 141) con bagno di 3,48 mq (vedi foto n. 142), dalla camera 45 di 13,90 mq (vedi foto n. 143) con bagno di 3,30 mq (vedi foto n. 144), dalla camera 46 di 12,68 mq (vedi foto n. 145) con bagno di 2,65 mq (vedi foto n. 146), dalla camera 47 di 12,40 mq (vedi foto n. 147) con bagno di 2,67 mq (vedi foto n. 148), un disimpegno di 2,92 mq (vedi foto n. 149), dalla camera 48 di 28,45 (vedi foto n. 150) con bagno di 5,56 mq (vedi foto n. 151) e dalla camera 49 di 8,89 mq (vedi foto n. 152) con bagno di 3,36 mq (vedi foto n. 153); La porzione di immobile al piano seminterrato si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, parte del soffitto della sala pranzo risulta essere controsoffittata e danneggiata, pareti dei bagni rivestite in maioliche, pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, lucernai interni in legno, finestre in alluminio anodizzato con grata esterna in ferro, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, centrale termica allo stato grezzo, con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti parzialmente intonacati con porta esterna in alluminio anodizzato e finestra in alluminio anodizzato e grata esterna in ferro. I locali cucina al momento dell'accesso sopralluogo sono risultati inaccessibili, poiché sottoposti a sequestro dall'autorità giudiziaria (vedi foto n. 23, 24, 25 e 26). La porzione di immobile al piano terra rialzato trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti rivestite in legno nel salone con controsoffittato, pavimenti in scaglie di marmo e ceramica, con pareti e soffitti delle camere intonacati e tinteggiati, bagni con pavimenti in ceramica e pareti rivestite in maioliche, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, porte d'ingresso principale in vetro, finestre in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, con veranda posta sul lato sud dell'edificio con struttura

in ferro, pareti vetrate in alluminio verniciato e scala d'accesso in ferro. La porzione di immobile al piano primo, secondo terzo e quarto si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti delle camere rivestite con carta da parati, soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parquet laminato, bagni con pavimenti in ceramica e pareti rivestite in maioliche, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, finestre in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc, balconi con pavimento in ceramica e ringhiera in ferro, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia. L'immobile è dotato di ascensore che serve per tutti i piani, ma lo stesso risultato essere inagibile. Vano scala interno di collegamento tra i piani (vedi foto n. 156) con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in granito con finestre in alluminio anodizzato e grata esterna in ferro. L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso la p.la 120 (di proprietà di terzi) per circa 10,00 ml per poi giungere sul viale privato a fondo asfaltato di proprietà della stessa ditta (vedi foto n. 8 e 9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 244, Zc. 1, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 1.564.057,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Fiuggi (FR) - Via Capo i Prati	2085,41 mq	750,00 €/mq	€ 1.564.057,50	100,00%	€ 1.564.057,50
Valore di stima:					€ 1.564.057,50

Valore di stima: € 1.564.057,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo spese tecniche pratica edilizia CILA in sanatoria	2500,00	€
Costo sanzione amministrativa CILA in sanatoria	1000,00	€
Costo pratica per aggiornamento delle planimetrie catastali	1500,00	€
Opere edili di demolizione e ricostruzione al piano seminterrato	2000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 1.170.000,00



Superficie commerciale totale = 2.085,41 mq

Mq 2.085,41 a € 750,00/mq = € 1.564.057,50

Costo spese tecniche pratica edilizia CILA in sanatoria = € 2.500,00;

Costo sanzione amministrativa = € 1.000,00;

Costo pratica per aggiornamento delle planimetrie catastali = € 1.500,00;

Opere edili di demolizione e ricostruzione al piano seminterrato = € 2.000,00



Valutazione della piena proprietà = € 1.564.057,50 - (2.500,00 + 1.000,00 + 1.500,00+2.000,00) = € 1.557.057,50

Deprezzamento per vetustà dell'immobile = € 1.557.057,50 - 25% = € 1.166.043,13 che si arrotonda ad € 1.170.000,00



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

Frosinone, li 17/05/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palmieri Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale redatto in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Visura Camerale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 506/844 del 03-05-1995
- ✓ Concessione edilizia - CILA prot. 3138 deel 16-03-2017
- ✓ Atto di provenienza - Atto notaio Franco Rossi del 29-02-2000 rep 25376



- ✓ Atto di provenienza - Atto notaio Franco Rossi del 29-02-2000 rep 25377
- ✓ Atto di provenienza - Atto notaio Franco Rossi del 29-02-2000 rep 25378
- ✓ Atto di provenienza - Atto notaio Franco Rossi del 24-03-2005 rep 46170
- ✓ Atto di provenienza - Decreto di Trasferimento Immobili Rossi del 14-12-2010 rep 3165
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Capo i Prati
 - Immobile sito nel comune di Fiuggi, via Capo i Prati, distinto in Catasto al foglio 33, particella 244. Trattasi di unità immobiliare costituita da un fabbricato ad uso albergo composta da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4) con corte circostante ad uso parcheggio, spazzi di manovra e viale d'accesso (vedi foto n. 5, 6, 7, 8 e 9), ubicato nella parte bassa della città, con struttura portante in C.A., copertura a padiglione, pareti esterne rivestite in pietra e ceramica, edificato negli anni '70. L'albergo è così composto: - al Piano Seminterrato, da un ripostiglio di 3,65 mq (vedi foto n. 10), un disimpegno di 20,00 mq (vedi foto n. 11), un locale lavanderia di 31,34 mq (vedi foto n. 12), un ripostiglio di 8,71 mq (vedi foto n. 13), una sala riunioni di 73,62 mq (vedi foto n. 14), un anti bagno di 9,53 mq (vedi foto n. 15), un wc di 2,57 mq (vedi foto n. 16), un wc di 1,52 mq (vedi foto n. 17), un wc di 2,11 mq (vedi foto n. 18), una sala da pranzo di 108,39 mq (vedi foto n. 19 e 20), una centrale termica di 16,75 mq con accesso esterno tramite una scala (vedi foto n. 21 e 22), e dai locali cucina e cantina che al momento dell'accesso sopralluogo sono risultati essere sottoposti a sequestro dall'autorità giudiziaria (vedi foto n. 23, 24, 25 e 26), per cui tali ambienti sono risultati essere inaccessibili (dallo studio degli elaborati di progetto si sono potuti ricostruire graficamente i detti locali cucina sottoposti a sequestro che risultano essere un locale cucina di 47,57 mq, un disimpegno di 5,04 mq, un ripostiglio di 5,21 mq, un anti wc di 1,31 mq ed un wc di 0,88 mq, una dispensa di 11,41 mq ed una cantina di 26,12 mq); - al Piano Terra Rialzato, da un androne di 36,91 mq, un ripostiglio di 1,46 mq, un ufficio di 3,92 mq con accesso diretto dall'esterno tramite una scala scoperta in muratura, un salone di 93,01 mq (vedi foto n. 27, 28 e 29), un ripostiglio di 1,00 mq, un ufficio di 12,77 mq (vedi foto n. 30), dalla camera 1 di 25,51 mq (vedi foto n. 31) con bagno di 4,05 mq (vedi foto n. 32), dalla camera 2 di 25,15 mq (vedi foto n. 33) con accesso diretto dall'esterno tramite una scala scoperta in ferro e con bagno di 4,49 mq (vedi foto n. 34), da una veranda di 9,36 mq (vedi foto n. 4 e 157), dalla camera 3 di 24,46 mq (vedi foto n. 35) con bagno di 5,02 mq (vedi foto n. 37), dalla camera 4 di 21,77 mq (vedi foto n. 38) con bagno di 5,05 mq (vedi foto n. 39), dalla camera 5 di 23,89 mq (vedi foto n. 39) con bagno di 4,57 mq (vedi foto n. 40) e dalla camera 6 di 23,35 mq (vedi foto n. 41) con bagno di 4,54 mq (vedi foto n. 42); - al Piano Primo, da un disimpegno di 11,84, un corridoio di 19,34 mq, dalla camera 7 di 16,12 mq (vedi foto n. 43) con bagno di 3,51 mq (vedi foto n. 44) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 45), dalla camera 8 di 14,81 mq (vedi foto n. 46) con bagno di 3,16 mq (vedi foto n. 47) e balcone di 3,91 mq (vedi foto n. 48), dalla camera 9 di 15,51 mq (vedi foto n. 49) con bagno di 3,79 mq (vedi foto n. 50) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 51), dalla camera 10 di 14,85 mq (vedi foto n. 52) con bagno di 4,07 mq (vedi foto n. 53) e balcone di 8,05 mq (vedi foto n. 54), dalla camera 11 di 12,80 mq (vedi foto n. 55) con bagno di 2,96 mq (vedi foto n. 56) e balcone di 5,86 mq (vedi foto n. 57), dalla camera 12 di 14,69 mq (vedi foto n. 58) con bagno di 3,66 mq (vedi foto n. 59) e balcone di 2,96 mq (vedi foto n. 60), dalla camera 13 di 15,74 mq con bagno di 2,92 mq e balcone di 2,96 mq, da un corridoio di 10,11 mq, dalla camera 14 di 13,31 mq con bagno di 2,84 mq e balcone di 5,23 mq (vedi foto n. 61), dalla camera 15 di 14,36 mq (vedi foto n. 62) con bagno di 3,49 mq (vedi foto n. 63) e balcone di 8,05 mq (vedi foto n. 64), dalla camera 16 di 14,81 mq (vedi foto n. 65) con bagno di 3,60 mq (vedi foto n. 66) e balcone di 8,62 mq (vedi foto n. 67), e dalla camera 17 di 9,92 mq con bagno di 4,25 mq e balcone di 3,67 mq (vedi foto n. 68) e da un terrazzo di 126,60 mq (vedi foto n. 154 e 155) posto sul lato nord in aderenza ai terrazzi delle camere 10, 11, 12, 13, 14 e 15; - al Piano Secondo, da un disimpegno di 13,01, un corridoio di 19,27 mq (vedi foto n. 69), dalla camera 18 di 14,25 mq (vedi foto n. 70) con bagno di 3,68 mq (vedi foto n. 71) e balcone di

3,23 mq (vedi foto n. 72), dalla camera 19 di 15,12 mq (vedi foto n. 73) con bagno di 3,15 mq (vedi foto n. 74) e balcone di 3,90 mq (vedi foto n. 75), dalla camera 20 di 15,40 mq (vedi foto n. 76) con bagno di 4,00 mq (vedi foto n. 77) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 78), dalla camera 21 di 13,89 mq (vedi foto n. 79) con bagno di 4,09 mq (vedi foto n. 80) e balcone di 8,70 mq (vedi foto n. 81), dalla camera 22 di 11,17 mq (vedi foto n. 82) con bagno di 3,12 mq (vedi foto n. 83) e balcone di 5,02 mq (vedi foto n. 84), dalla camera 23 di 13,91 mq (vedi foto n. 85) con bagno di 3,51 mq (vedi foto n. 86) e balcone di 3,05 mq (vedi foto n. 87), dalla camera 24 di 14,72 mq (vedi foto n. 88) con bagno di 2,86 mq (vedi foto n. 89), e balcone di 3,09 mq (vedi foto n. 90), da un corridoio di 9,02, dalla camera 25 di 11,09 (vedi foto n. 91) con bagno di 2,81 mq (vedi foto n. 92) e balcone di 5,24 mq (vedi foto n. 93), dalla camera 26 di 13,22 mq (vedi foto n. 94) con bagno di 3,16 mq (vedi foto n. 95) e balcone di 8,70 mq (vedi foto n. 96), dalla camera 27 di 13,60 (vedi foto n. 97) con bagno di 3,64 mq (vedi foto n. 98) e balcone di 8,65 mq (vedi foto n. 99), e dalla camera 28 di 9,94 mq (vedi foto n. 100) con bagno di 4,01 mq (vedi foto n. 101) e balcone di 3,63 mq; - al Piano Terzo, da un disimpegno di 12,34, un corridoio di 19,27 mq (vedi foto n. 102), dalla camera 29 di 14,73 mq (vedi foto n. 103) con bagno di 3,53 mq (vedi foto n. 104) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 105), dalla camera 30 di 16,12 mq (vedi foto n. 106) con bagno di 3,38 mq (vedi foto n. 107) e balcone di 3,91 mq (vedi foto n. 108), dalla camera 31 di 14,43 mq (vedi foto n. 109) con bagno di 4,00 mq (vedi foto n. 110) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 111), dalla camera 32 di 14,88 mq (vedi foto n. 112) con bagno di 4,06 mq (vedi foto n. 113) e balcone di 8,76 mq (vedi foto n. 114), dalla camera 33 di 12,54 mq (vedi foto n. 115) con bagno di 3,13 mq (vedi foto n. 116) e balcone di 5,57 mq (vedi foto n. 117), dalla camera 34 di 14,81 mq (vedi foto n. 118) con bagno di 3,51 mq e balcone di 3,09 mq (vedi foto n. 119), dalla camera 35 di 16,30 mq, con bagno di 2,92 mq e balcone di 3,01 mq, da un corridoio di 10,06 (vedi foto n. 120), dalla camera 36 di 11,68 (vedi foto n. 121) con bagno di 2,88 mq (vedi foto n. 122) e balcone di 5,18 mq (vedi foto n. 123), dalla camera 37 di 14,11 mq (vedi foto n. 124) con bagno di 3,22 mq (vedi foto n. 125) e balcone di 8,72 mq (vedi foto n. 126), dalla camera 38 di 14,70 (vedi foto n. 127) con bagno di 3,72 mq (vedi foto n. 128) e balcone di 8,62 mq (vedi foto n. 129), e dalla camera 39 di 9,90 mq (vedi foto n. 130) con bagno di 4,22 mq (vedi foto n. 131) e balcone di 3,67 mq (vedi foto n. 132); - al Piano Quarto, da un disimpegno di 12,79, un corridoio di 13,63 mq (vedi foto n. 133), dalla camera 40 di 14,05 mq (vedi foto n. 134) con bagno di 4,16 mq (vedi foto n. 135), dalla camera 41 di 14,12 mq (vedi foto n. 136) con bagno di 4,07 mq (vedi foto n. 137), dalla camera 42 di 10,19 mq (vedi foto n. 138) con bagno di 2,64 mq (vedi foto n. 139) e camera 43 di 25,32 mq (vedi foto n. 140), dalla camera 44 di 13,64 mq (vedi foto n. 141) con bagno di 3,48 mq (vedi foto n. 142), dalla camera 45 di 13,90 mq (vedi foto n. 143) con bagno di 3,30 mq (vedi foto n. 144), dalla camera 46 di 12,68 mq (vedi foto n. 145) con bagno di 2,65 mq (vedi foto n. 146), dalla camera 47 di 12,40 mq (vedi foto n. 147) con bagno di 2,67 mq (vedi foto n. 148), un disimpegno di 2,92 mq (vedi foto n. 149), dalla camera 48 di 28,45 (vedi foto n. 150) con bagno di 5,56 mq (vedi foto n. 151) e dalla camera 49 di 8,89 mq (vedi foto n. 152) con bagno di 3,36 mq (vedi foto n. 153); La porzione di immobile al piano seminterrato si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, parte del soffitto della sala pranzo risulta essere controsoffittata e danneggiata, pareti dei bagni rivestite in maioliche, pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, lucernai interni in legno, finestre in alluminio anodizzato con grata esterna in ferro, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, centrale termica allo stato grezzo, con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti parzialmente intonacati con porta esterna in alluminio anodizzato e finestra in alluminio anodizzato e grata esterna in ferro. I locali cucina al momento dell'accesso sopralluogo sono risultati inaccessibili, poiché sottoposti a sequestro dall'autorità giudiziaria (vedi foto n. 23, 24, 25 e 26). La porzione di immobile al piano terra rialzato trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti rivestite in legno nel salone con controsoffittato, pavimenti in scaglie di marmo e ceramica, con pareti e soffitti delle camere intonacati e tinteggiati, bagni con pavimenti in ceramica e pareti rivestite in

maioliche, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, porte d'ingresso principale in vetro, finestre in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, con veranda posta sul lato sud dell'edificio con struttura in ferro, pareti vetrate in alluminio verniciato e scala d'accesso in ferro. La porzione di immobile al piano primo, secondo terzo e quarto si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti delle camere rivestite con carta da parati, soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parquet laminato, bagni con pavimenti in ceramica e pareti rivestite in maioliche, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, finestre in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc, balconi con pavimento in ceramica e ringhiera in ferro, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia. L'immobile è dotato di ascensore che serve per tutti i piani, ma lo stesso risultato essere inagibile. Vano scala interno di collegamento tra i piani (vedi foto n. 156) con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in granito con finestre in alluminio anodizzato e grata esterna in ferro. L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso la p.la 120 (di proprietà di terzi) per circa 10,00 ml per poi giungere sul viale privato a fondo asfaltato di proprietà della stessa ditta (vedi foto n. 8 e 9).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 244, Zc. 1, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 1.170.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.170.000,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Capo i Prati		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 244, Zc. 1, Categoria D2	Superficie	2085,41 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Fiuggi, via Capo i Prati, distinto in Catasto al foglio 33, particella 244. Trattasi di unità immobiliare costituita da un fabbricato ad uso albergo composta da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4) con corte circostante ad uso parcheggio, spazzi di manovra e viale d'accesso (vedi foto n. 5, 6, 7, 8 e 9), ubicato nella parte bassa della città, con struttura portante in C.A., copertura a padiglione, pareti esterne rivestite in pietra e ceramica, edificato negli anni '70. L'albergo è così composto: - al Piano Seminterrato, da un ripostiglio di 3,65 mq (vedi foto n. 10), un disimpegno di 20,00 mq (vedi foto n. 11), un locale lavanderia di 31,34 mq (vedi foto n. 12), un ripostiglio di 8,71 mq (vedi foto n. 13), una sala riunioni di 73,62 mq (vedi foto n. 14), un anti bagno di 9,53 mq (vedi foto n. 15), un wc di 2,57 mq (vedi foto n. 16), un wc di 1,52 mq (vedi foto n. 17), un wc di 2,11 mq (vedi foto n. 18), una sala da pranzo di 108,39 mq (vedi foto n. 19 e 20), una centrale termica di 16,75 mq con accesso esterno tramite una scala (vedi foto n. 21 e 22), e dai locali cucina e cantina che al momento dell'accesso sopralluogo sono risultati essere sottoposti a sequestro dall'autorità giudiziaria (vedi foto n. 23, 24, 25 e 26), per cui tali ambienti sono risultati essere inaccessibili (dallo studio degli elaborati di progetto si sono potuti ricostruire graficamente i detti locali cucina sottoposti a sequestro che risultano essere un locale cucina di 47,57 mq, un disimpegno di 5,04 mq, un ripostiglio di 5,21 mq, un anti wc di 1,31 mq ed un wc di 0,88 mq, una dispensa di 11,41 mq ed una cantina di 26,12 mq); - al Piano Terra Rialzato, da un androne di 36,91 mq, un ripostiglio di 1,46 mq, un ufficio di 3,92 mq con accesso diretto dall'esterno tramite una scala scoperta in muratura, un salone di 93,01 mq (vedi foto n. 27, 28 e 29), un ripostiglio di 1,00 mq, un ufficio di 12,77 mq (vedi foto n. 30), dalla camera 1 di 25,51 mq (vedi foto n. 31) con bagno di 4,05 mq (vedi foto n. 32), dalla camera 2 di 25,15 mq (vedi foto n. 33) con accesso diretto dall'esterno tramite una scala scoperta in ferro e con bagno di 4,49 mq (vedi foto n. 34), da una veranda di 9,36 mq (vedi foto n. 4 e 157), dalla camera 3 di 24,46 mq (vedi foto n. 35) con bagno di 5,02 mq (vedi foto n. 37), dalla camera 4 di 21,77 mq (vedi foto n. 38) con bagno di 5,05 mq (vedi foto n. 39), dalla camera 5 di 23,89 mq (vedi foto n. 39) con bagno di 4,57 mq (vedi foto n. 40) e dalla camera 6 di 23,35 mq (vedi foto n. 41) con bagno di 4,54 mq (vedi foto n. 42); - al Piano Primo, da un disimpegno di 11,84, un corridoio di 19,34 mq, dalla camera 7 di 16,12 mq (vedi foto n. 43) con bagno di 3,51 mq (vedi foto n. 44) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 45), dalla camera 8 di 14,81 mq (vedi foto n. 46) con bagno di 3,16 mq (vedi foto n. 47) e balcone di 3,91 mq (vedi foto n. 48), dalla camera 9 di 15,51 mq (vedi foto n. 49) con bagno di 3,79 mq (vedi foto n. 50) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 51), dalla camera 10 di 14,85 mq (vedi foto n. 52) con bagno di 4,07 mq (vedi foto n. 53) e balcone di 8,05 mq (vedi foto n. 54), dalla camera 11 di 12,80 mq (vedi foto n. 55) con bagno di 2,96 mq (vedi foto n. 56) e balcone di 5,86 mq (vedi foto n. 57), dalla camera 12 di 14,69 mq (vedi foto n. 58) con bagno di 3,66 mq (vedi foto n. 59) e balcone di 2,96 mq (vedi foto n. 60), dalla camera 13 di 15,74 mq con bagno di 2,92 mq e balcone di 2,96 mq, da un corridoio di 10,11 mq, dalla camera 14 di 13,31 mq con bagno di 2,84 mq e balcone di 5,23 mq (vedi foto n. 61), dalla camera 15 di 14,36 mq (vedi foto n. 62) con bagno di 3,49 mq (vedi foto n. 63) e balcone di 8,05 mq (vedi foto n. 64), dalla camera 16 di 14,81 mq (vedi foto n. 65) con bagno di 3,60 mq (vedi foto n. 66) e balcone di 8,62 mq (vedi foto n. 67), e dalla camera 17 di 9,92 mq con bagno di 4,25 mq e balcone di 3,67 mq (vedi foto n. 68) e da un terrazzo di 126,60 mq (vedi foto n. 154 e 155) posto sul lato nord in aderenza ai terrazzi delle camere 10, 11, 12, 13, 14 e 15; - al Piano Secondo, da un disimpegno di 13,01, un corridoio di 19,27 mq (vedi foto n. 69), dalla camera 18 di 14,25 mq (vedi foto n. 70) con bagno di 3,68 mq (vedi foto n. 71) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 72), dalla camera 19 di 15,12 mq (vedi foto n. 73) con bagno di 3,15 mq (vedi foto n. 74) e balcone di 3,90 mq (vedi foto n. 75), dalla camera 20 di 15,40 mq (vedi foto n. 76) con bagno di 4,00 mq (vedi foto n. 77) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 78), dalla camera 21 di 13,89 mq (vedi foto n. 79) con bagno di 4,09 mq (vedi foto n. 80) e balcone di 8,70 mq (vedi foto n. 81), dalla camera 22 di 11,17 mq (vedi foto n. 82) con bagno di 3,12 mq (vedi foto n. 83) e balcone di 5,02 mq (vedi foto n. 84), dalla camera 23 di 13,91 mq (vedi foto n. 85) con bagno di 3,51 mq (vedi foto n. 86) e balcone di 3,05 mq (vedi foto n. 87), dalla camera 24 di 14,72 mq (vedi foto n. 88) con bagno di 2,86 mq (vedi foto n. 89), e balcone di 3,09 mq (vedi foto n. 90), da un corridoio di 9,02, dalla camera 25 di 11,09 (vedi foto n. 91) con bagno di 2,81 mq (vedi foto n. 92) e balcone di 5,24 mq (vedi foto n. 93), dalla camera 26 di 13,22 mq (vedi foto n. 94) con bagno di 3,16 mq (vedi foto n. 95) e balcone di 8,70 mq (vedi foto n. 96), dalla camera 27 di 13,60 (vedi foto n. 97) con bagno di 3,64 mq (vedi foto n. 98) e balcone di 8,65 mq (vedi foto n. 99), e dalla</p>		

	<p>camera 28 di 9,94 mq (vedi foto n. 100) con bagno di 4,01 mq (vedi foto n. 101) e balcone di 3,63 mq; - al Piano Terzo, da un disimpegno di 12,34, un corridoio di 19,27 mq (vedi foto n. 102), dalla camera 29 di 14,73 mq (vedi foto n. 103) con bagno di 3,53 mq (vedi foto n. 104) e balcone di 3,23 mq (vedi foto n. 105), dalla camera 30 di 16,12 mq (vedi foto n. 106) con bagno di 3,38 mq (vedi foto n. 107) e balcone di 3,91 mq (vedi foto n. 108), dalla camera 31 di 14,43 mq (vedi foto n. 109) con bagno di 4,00 mq (vedi foto n. 110) e balcone di 8,13 mq (vedi foto n. 111), dalla camera 32 di 14,88 mq (vedi foto n. 112) con bagno di 4,06 mq (vedi foto n. 113) e balcone di 8,76 mq (vedi foto n. 114), dalla camera 33 di 12,54 mq (vedi foto n. 115) con bagno di 3,13 mq (vedi foto n. 116) e balcone di 5,57 mq (vedi foto n. 117), dalla camera 34 di 14,81 mq (vedi foto n. 118) con bagno di 3,51 mq e balcone di 3,09 mq (vedi foto n. 119), dalla camera 35 di 16,30 mq, con bagno di 2,92 mq e balcone di 3,01 mq, da un corridoio di 10,06 (vedi foto n. 120), dalla camera 36 di 11,68 (vedi foto n. 121) con bagno di 2,88 mq (vedi foto n. 122) e balcone di 5,18 mq (vedi foto n. 123), dalla camera 37 di 14,11 mq (vedi foto n. 124) con bagno di 3,22 mq (vedi foto n. 125) e balcone di 8,72 mq (vedi foto n. 126), dalla camera 38 di 14,70 (vedi foto n. 127) con bagno di 3,72 mq (vedi foto n. 128) e balcone di 8,62 mq (vedi foto n. 129), e dalla camera 39 di 9,90 mq (vedi foto n. 130) con bagno di 4,22 mq (vedi foto n. 131) e balcone di 3,67 mq (vedi foto n. 132); - al Piano Quarto, da un disimpegno di 12,79, un corridoio di 13,63 mq (vedi foto n. 133), dalla camera 40 di 14,05 mq (vedi foto n. 134) con bagno di 4,16 mq (vedi foto n. 135), dalla camera 41 di 14,12 mq (vedi foto n. 136) con bagno di 4,07 mq (vedi foto n. 137), dalla camera 42 di 10,19 mq (vedi foto n. 138) con bagno di 2,64 mq (vedi foto n. 139) e camera 43 di 25,32 mq (vedi foto n. 140), dalla camera 44 di 13,64 mq (vedi foto n. 141) con bagno di 3,48 mq (vedi foto n. 142), dalla camera 45 di 13,90 mq (vedi foto n. 143) con bagno di 3,30 mq (vedi foto n. 144), dalla camera 46 di 12,68 mq (vedi foto n. 145) con bagno di 2,65 mq (vedi foto n. 146), dalla camera 47 di 12,40 mq (vedi foto n. 147) con bagno di 2,67 mq (vedi foto n. 148), un disimpegno di 2,92 mq (vedi foto n. 149), dalla camera 48 di 28,45 (vedi foto n. 150) con bagno di 5,56 mq (vedi foto n. 151) e dalla camera 49 di 8,89 mq (vedi foto n. 152) con bagno di 3,36 mq (vedi foto n. 153); La porzione di immobile al piano seminterrato si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, parte del soffitto della sala pranzo risulta essere controsoffittata e danneggiata, pareti dei bagni rivestite in maioliche, pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, lucernai interni in legno, finestre in alluminio anodizzato con grata esterna in ferro, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, centrale termica allo stato grezzo, con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti parzialmente intonacati con porta esterna in alluminio anodizzato e finestra in alluminio anodizzato e grata esterna in ferro. I locali cucina al momento dell'accesso sopralluogo sono risultati inaccessibili, poiché sottoposti a sequestro dall'autorità giudiziaria (vedi foto n. 23, 24, 25 e 26). La porzione di immobile al piano terra rialzato trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti rivestite in legno nel salone con controsoffittato, pavimenti in scaglie di marmo e ceramica, con pareti e soffitti delle camere intonacati e tinteggiati, bagni con pavimenti in ceramica e pareti rivestite in maioliche, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, porte d'ingresso principale in vetro, finestre in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, con veranda posta sul lato sud dell'edificio con struttura in ferro, pareti vetrate in alluminio verniciato e scala d'accesso in ferro. La porzione di immobile al piano primo, secondo terzo e quarto si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione con pareti delle camere rivestite con carta da parati, soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parquet laminato, bagni con pavimenti in ceramica e pareti rivestite in maioliche, porte interne in legno tamburato ed porte antipanico un lamiera verniciata, finestre in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc, balconi con pavimento in ceramica e ringhiera in ferro, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia. L'immobile è dotato di ascensore che serve per tutti i piani, ma lo stesso risultato essere inagibile. Vano scala interno di collegamento tra i piani (vedi foto n. 156) con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in granito con finestre in alluminio anodizzato e grata esterna in ferro. L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso la p.lla 120 (di proprietà di terzi) per circa 10,00 ml per poi giungere sul viale privato a fondo asfaltato di proprietà della stessa ditta (vedi foto n. 8 e 9).</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 22/12/2010
Reg. gen. 25718 - Reg. part. 4548
Quota: 1/1
Importo: € 770.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 385.000,00
Interessi: € 3,34
Rogante: RAPONI FRANCESCO
Data: 14/12/2010
Nº repertorio: 47007
Nº raccolta: 21109
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 15/05/2014
Reg. gen. 7980 - Reg. part. 628
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,44 %
Rogante: ROSSI FRANCO
Data: 15/05/2014
Nº repertorio: 60854
Nº raccolta: 24070
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 22/02/2017
Reg. gen. 2802 - Reg. part. 305
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: RAPONI FRANCESCO
Data: 20/02/2017
Nº repertorio: 54367
Nº raccolta: 26757
- **ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 18/06/2019
Reg. gen. 3899 - Reg. part. 4719
Quota: 1/1
Importo: € 219.516,14
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.758,07
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 18/06/2019
N° repertorio: 3899
N° raccolta: 4719



Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 14/07/2020
Reg. gen. 8426 - Reg. part. 6349
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

