
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vompi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2015 del R.G.E.

promossa da

Banca Popolare di Bergamo

Codice fiscale: 03034840169

Partita IVA: 03034840169

Piazza Vittorio Veneto, 8

24122 - Bergamo (BG)

contro



INCARICO

Con udienza del 28/10/2015, il sottoscritto Arch. Vompi Carlo, con studio in Via A. Sordi "Le Querce Torre G" - 03100 - Frosinone (FR), email arch.line@libero.it, PEC carlo.vompi@archiworldpec.it, Tel. 0775 821 068, Fax 0775 01 99 264, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Piro Giampaolo presso il Tribunale di Frosinone.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica - Località le Piagge (Coord. Geografiche: 41°47'47.7"N 13°12'17.5"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica - Località le Piagge

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Trattasi di un lotto di terreno ubicato nel Comune di Fiuggi (FR) e più precisamente in Via Prenestina Antica, Località Le Piagge.

Il terreno si trova lungo la strada di collegamento tra il Comune di Fiuggi e il Comune di Acuto, sul lato destro.

L'area è leggermente collinare con declivio verso la strada Prenestina Antica. Sul lotto di terreno, di natura edificabile, insiste una struttura in cemento armato, che è parte di una lottizzazione regolarmente autorizzata, iniziata e non portata a termine.

Previo avviso inviato alle parti, sono stati convocati sia il debitore esecutato che il creditore procedente per la visita di sopralluogo stabilita per il giorno 30 Novembre 2015 alle ore 16.30, presso l'immobile posto a pignoramento, per procedere alla ricognizione generale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Al sopralluogo era presente il Sig. , dichiaratosi legale rappresentante dell'Impresa

Il Sig. dichiara che il lucchetto posto al cancello d'accesso del cantiere è diverso da quello apposto dalla e dunque non passibile dei relativi danni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Struttura in cemento armato, che è parte di una lottizzazione regolarmente autorizzata, iniziata e non portata a termine.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica - Località le Piagge
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica - Località le Piagge



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:



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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:



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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

L'intera area confina:

- Nord con particelle catastali n.174, n.108, n.176;
- Sud con via Prenestina Antica e particella n.181;
- Ovest con particella catastale n.204;
- Est con particelle catastali n.117, n.180, n.181.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

L'intera area confina:

- Nord con particelle catastali n.174, n.108, n.176;
- Sud con via Prenestina Antica e particella n.181;
- Ovest con particella catastale n.204;
- Est con particelle catastali n.117, n.180, n.181.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2180,00 mq	2180,00 mq	1,00	2180,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	3140,00 mq	3140,00 mq	1,00	3140,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	3790,00 mq	3790,00 mq	1,00	3790,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	5110,00 mq	5110,00 mq	1,00	5110,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	1630,00 mq	1630,00 mq	1,00	1630,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15850,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto di terreno è stato oggetto di progettazione di una lottizzazione edilizia composta da numero tre blocchi di edifici destinati a civile abitazione.



Il progetto prevedeva sui lotti oggetto di pignoramento la realizzazione di:

- Mc 3.437,70; per il terreno Foglio 23, Mappali 204/p, 175, 177;
- Mc 1.896,00; per il terreno Foglio 23, Mappali 166/p, 178, 179/p;
- Mc 1.900,00 circa; per il terreno Foglio 23, Mappali 166/p, 179/p.



Attualmente è stata iniziata la struttura in c.a., per il lotto interessato dai Mappali 166/p - 178 - 179/p, di cui è completato solo il piano seminterrato, mentre per il piano terra sono presenti l'armatura e i casseri per la prosecuzione dei lavori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	330,00 mq	350,00 mq	0,50	175,00 mq	3,30 m	Seminterrato S-1
Totale superficie convenzionale:				175,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente è stata iniziata la struttura in c.a., per il lotto interessato dai Mappali 166/p - 178 - 179/p, di cui è completato solo il piano seminterrato, mentre per il piano terra sono presenti l'armatura e i casseri per la prosecuzione dei lavori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1978 al 15/07/1975		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15850,00 Reddito agrario € 49,11
Dal 11/11/1981 al 02/11/1978		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15850,00 Reddito agrario € 49,11
Dal 12/09/2002 al 11/11/1981		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2



		Superficie (ha are ca) 15850,00 Reddito agrario € 49,11
Dal 17/01/2006 al 12/09/2002		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15850,00 Reddito agrario € 49,11
Dal 12/07/2006 al 17/01/2006		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15850,00 Reddito agrario € 49,11
Dal 16/07/2006 al 12/07/2006		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15850 Reddito agrario € 49,11
Dal 13/11/2015 al 16/07/2007		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15.850,00 Reddito agrario € 49,11

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1978 al 15/07		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15850,00 Reddito agrario € 49,11
Dal 11/11/1981 al 02/11/1978		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15850,00 Reddito agrario € 49,11
Dal 12/09/2002 al 11/11/19		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15850,00 Reddito agrario € 49,11
Dal 17/01/2006 al 12/09/2002		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15850,00 Reddito agrario € 49,11



Dal 12/07/2006 al 17/01/2006		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 15850,00 Reddito agrario € 49,11
Dal 16/07/2006 al 12/07/2006		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15850 Reddito agrario € 49,11
Dal 13/11/2015 al 16/07/2		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 175/177/116/178/179 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15.850,00 Reddito agrario € 49,11

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	175				Seminativo arborato	2	3790,00	13,7	11,74		
23	177				Seminativo arborato	2	5110,00	18,47	15,83		
23	116				Seminativo arborato	2	2180,00	7,88	6,76		
23	178				Seminativo arborato	2	1630,00	5,89	5,05		
23	179				Seminativo arborato	2	3140,00	11,35	9,73		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	175				Seminativo arborato	2	3790,00	13,7	11,74	
23	177				Seminativo arborato	2	5110,00	18,47	15,83	
23	116				Seminativo arborato	2	2180,00	7,88	6,76	
23	178				Seminativo arborato	2	1630,00	5,89	5,05	
23	179				Seminativo arborato	2	3140,00	11,35	9,73	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

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

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Il lotto risulta incolto e in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Il lotto risulta incolto e in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Il lotto risulta incolto e in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Il lotto risulta incolto e in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Visto lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai Permessi di Costruire, si deduce che l'immobile pignorato sarà inserito in un contesto condominiale e si prevedono aree e parti comuni.

Allo stato attuale non si evincono contesti condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Visto lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai Permessi di Costruire, si deduce che l'immobile pignorato sarà inserito in un contesto condominiale e si prevedono aree e parti comuni.

Allo stato attuale non si evincono contesti condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Il terreno è classificato come Zona C2 - Comprensorio D, quindi edificabile, all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Fiuggi. L'indice di edificabilità della zona oggetto di pignoramento è di 0,50 mc/mq, per cui le volumetrie realizzabili sono le seguenti:

- per il terreno Foglio 23, Mappali 204/p, 175, 177: Mc 3.437,70;
- per il terreno Foglio 23, Mappali 166/p, 178, 179/p : Mc 1.896,00;
- per il terreno Foglio 23, Mappali 166/p, 179/p: Mc 1.900,00 circa.



Allo stato attuale, le opere di realizzazione dell'intero complesso immobiliare sono ferme alla sola edificazione di uno dei tre fabbricati previsti nei progetti e in modo specifico alla struttura del lotto dei Mappali 166/p - 178 - 179/p.

La struttura è in cemento armato, con fondazioni a travi rovesce e parete controterra per il piano seminterrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Allo stato attuale, le opere di realizzazione dell'intero complesso immobiliare sono ferme alla sola edificazione di uno dei tre fabbricati previsti nei progetti e in modo specifico alla struttura del lotto dei Mappali 166/p - 178 - 179/p.

La struttura è in cemento armato, con fondazioni a travi rovesce e parete controterra per il piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1981 al 02/11/1978	proprietà per 1/2;	Successione per morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		02/11/1978	16136.1	2003	
	Proprietà per 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Roma	18/12/1981	17987	15978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	26/04/1979	8384	28



Dal 11/11/1981 al 11/09/2002	Proprietà per 1/1	Successione per morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Roma	24/12/1984	18082	16111
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		17	9525		
Dal 12/07/2006 al 17/01/2006	(per 1/33); 1/33); (per 3/33); 2(per 3/33); (per 1/33 (per 3/33 di nuda proprietà) (per 3/33 d'usufrutto) (per 3/33) (per 3/33); per 3/33); (per 3/33); per 1/33); (per 1/33 di nuda proprietà); (per 3/33); (per 3/33); (per 3/33).	Successione per morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/01/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Roma	14/04/2007	11975	7079
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 31/07/2006 al 12/07/2006	(per 1/33); (per 1/33); (per 3/33); (per 3/33); (per 1/33 di nuda proprietà); (per 3/33 di nuda proprietà); (per 3/33 d'usufrutto); (per 3/33); (per 3/33); (per 3/33); (per 3/33); (per 1/33); (per 1/33 di nuda proprietà); per 3/33); (per 3/33); (per 3/33).	Successione per morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Roma	28/11/2007	32176	19500
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/07/2006 al 16/07/2007	(per 1/33); (per 1/33); (per 3/33); (per 3/33); (per 1/33 di nuda proprietà); (per 3/33 di nuda proprietà); (per 3/33);	Successione per morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calvelli Anna	31/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di registro di Cosenza	30/03/2009	8044	6028
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				1791	2006/6



	d'usufrutto); (per 3/33); (per 3/33); per 3/33); (per 3/33); (per 1/33) (per 1/33 di nuda proprietà); (per 3/33); (per 3/33); (per 3/33).				
Dal 16/07/2007 al 29/02/2016	PIENA PROPRIETA'	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce Antonio	16/07/2007	30948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	03/08/2007	22990	13114
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	03/08/2007				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

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



Dal 11/11/1981 al 02/11/1978	proprietà per 1/2;	Successione per morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		02/11/1978	16136.1	2003	
	Proprietà per 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Roma	18/12/1981	17987	15978
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	26/04/1979	8384	28		
Dal 11/11/1981 al 11/09/2002	Proprietà per 1/1	Successione per morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		11/11/1981			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Roma	24/12/1984	18082	16111
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		17	9525		
Dal 12/07/2006 al 17/01/2006	(per 1/33)	Successione per morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	(per 1/33)		17/01/2006		
	(per 3/33);	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	(per 3/33;	Ufficio del Registro di Roma	14/04/2007	11975	7079
	(per 1/33 di nuda proprietà);	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
(per 3/33 di nuda proprietà);					
(per 3/33 d'usufrutto);					
(per 3/33);					
(per 3/33);					
(per 3/33)					



	(per 3/33); (per 1/33); (per 1/33 di nuda proprietà); (per 3/33); (per 3/33); (per 3/33).				
Dal 31/07/2006 al 12/07/2006		Successione per morte di			
	(per 1/33);	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	(per 1/33);		12/07/2006		
	(per 3/33);	Trascrizione			
	(per 3/33);	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	(per 1/33 di nuda proprietà);	Ufficio del Registro di Roma	28/11/2007	32176	19500
	(per 3/33 di nuda proprietà);	Registrazione			
	(per 3/33 d'usufrutto);	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	3/33);				
	(per 3/33);				
	(per 3/33);				
	(per 3/33);				
	(per 1/33);				
	(per 1/33 di nuda proprietà);				
	(per 3/33);				
	(per 3/33);				
Dal 31/07/2006 al		Successione per morte			



16/07/2007	(per 1/33);	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	(per 1/33);	Notaio Calvelli Anna	31/07/2006		
	(per 3/33);	Trascrizione			
	(per 3/33);	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	(per 1/33 di nuda proprietà);	Ufficio di registro di Cosenza	30/03/2009	8044	6028
	(per 3/33 di nuda proprietà);	Registrazione			
	(per 3/33 d'usufrutto);	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	(per 3/33);			1791	2006/6
	(per 3/33);				
	(per 3/33);				
(per 3/33);					
(per 1/33);					
(per 1/33 di nuda proprietà);					
(per 3/33);					
(per 3/33);					
(per 3/33).					
Dal 16/07/2007 al 29/02/2016	Atto di vendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Santacroce Antonio	16/07/2007	30948		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria di Frosinone	03/08/2007	22990	13114	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Frosinone	03/08/2007				



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 29/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Tribunale Civile di Frosinone il 05/03/2008
Reg. gen. 5016 - Reg. part. 845
Importo: € 3.750.000,00
A favore di Banca Popolare di Bergamo
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Tribunale Civile di Frosinone il 10/07/2015
Reg. gen. 11295 - Reg. part. 8887
A favore di Banca Popolare di Bergamo
Contro
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 29/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Tribunale Civile di Frosinone il 05/03/2008
Reg. gen. 5016 - Reg. part. 845
Importo: € 3.750.000,00
A favore di Banca Popolare di Bergamo
Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale Civile di Frosinone il 10/07/2015

Reg. gen. 11295 - Reg. part. 8887

A favore di Banca Popolare di Bergamo

Contro



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Il lotto di terreno oggetto di pignoramento risulta edificabile.

L'unità immobiliare è stata oggetto di richiesta da parte di di Permessi di Costruire:

- Permesso di Costruire n. 307 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4313;
- Permesso di Costruire n. 306 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4314;
- Permesso di Costruire n. 305 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4315.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Il lotto di terreno oggetto di pignoramento risulta edificabile.

L'unità immobiliare è stata oggetto di richiesta da parte di di Permessi di Costruire:

- Permesso di Costruire n. 307 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4313;
- Permesso di Costruire n. 306 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4314;
- Permesso di Costruire n. 305 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4315.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Permessi di costruire rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi:

- Permesso di Costruire n. 307 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4313;
- Permesso di Costruire n. 306 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4314;
- Permesso di Costruire n. 305 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4315.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

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

Permessi di costruire rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi:

- Permesso di Costruire n. 307 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4313;
- Permesso di Costruire n. 306 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4314;
- Permesso di Costruire n. 305 del 22.10.2007 Pratica Ed. n. 4315.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non gravano sul lotto di terreno de quo vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA - LOCALITÀ LE PIAGGE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non gravano sul lotto di terreno de quo 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** - Terreno edificabile ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica - Località le Piagge Trattasi di un lotto di terreno ubicato nel Comune di Fiuggi (FR) e più precisamente in Via Prenestina Antica, Località Le Piagge. Il terreno si trova lungo la strada di collegamento tra il Comune di Fiuggi e il Comune di Acuto, sul lato destro. L'area è leggermente collinare con declivio verso la strada Prenestina Antica. Sul lotto di terreno, di natura edificabile, insiste una struttura in cemento armato, che è parte di una lottizzazione regolarmente autorizzata, iniziata e non portata a termine. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 175, Qualità Seminativo arborato - Fg. 23, Part. 177, Qualità Seminativo arborato - Fg. 23, Part. 116, Qualità Seminativo arborato - Fg. 23, Part. 178, Qualità Seminativo arborato - Fg. 23, Part. 179, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 951.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica - Località le Piagge Struttura in cemento armato, che è parte di una lottizzazione regolarmente autorizzata, iniziata e non portata a termine. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 175, Qualità Seminativo arborato - Fg. 23, Part. 177, Qualità Seminativo arborato - Fg. 23, Part. 116, Qualità Seminativo arborato - Fg. 23, Part. 178, Qualità Seminativo arborato - Fg. 23, Part. 179, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 87.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Terreno edificabile Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica - Località le Piagge	15850,00 mq	60,00 €/mq	€ 951.000,00	100,00	€ 951.000,00
Bene N° 2 - Garage Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica - Località le Piagge	175,00 mq	500,00 €/mq	€ 87.500,00	100,00	€ 87.500,00
				Totale lotto:	€ 1.038.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono Riserve e particolarità da dichiarare.



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

Frosinone, li 09/03/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vompi Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire
- ✓ N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 29/02/2016)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/11/2015)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 13/11/2015)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 13/11/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 29/02/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti amministrativi al Comune di Fiuggi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valutazione OMI

