

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Camillo Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Confini | 6 |
| Consistenza | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Dati Catastali | 7 |
| Precisazioni | 8 |
| Patti | 9 |
| Stato conservativo | 9 |
| Parti Comuni | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 9 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Provenienze Ventennali | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Normativa urbanistica | 15 |
| Regolarità edilizia | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali | 17 |
| Stima / Formazione lotti | 17 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 19 |
| Riepilogo bando d'asta | 21 |
| Lotto Unico | 21 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2023 del R.G.E. | 22 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00 | 22 |

All'udienza del 24/04/2024, il sottoscritto Geom. Di Camillo Cristiano, con studio in Via Angelo Barletta, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email cristiano.dicamillo@virgilio.it, PEC cristiano.dicamillo@geopec.it, Fax 0775 836548, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via De Medici, 35, interno 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°47'37"N 13°13'37" E)

DESCRIZIONE



Trattasi di un immobile adibito ad abitazione sito nel Comune di Fiuggi (FR), alla Via De Medici n. 35, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 39 Mappale 456 Sub. 11, dislocato sui piani terra e secondo. Fanno parte dell'unità immobiliare il piccolo ripostiglio, ubicato al piano secondo, esterno all'appartamento, e ricavato all'interno del vano scala, il locale cantina posto al piano terra, ed i diritti di comproprietà sulla corte, sull'androne e sulla scala, censiti in Catasto, come bene comune non censibile, al Foglio 39, particella 456 sub. 5, ed i diritti di comproprietà sul corridoio comune, censiti in Catasto come bene comune non censibile, al foglio 39, particella 456 sub. 6.

E', quindi, parte di un fabbricato di più ampie dimensioni costituito da n. 4 piani fuori terra, denominato condominio "Valle Viva".

E' situato in posizione centrale, con la presenza di numerose attività commerciali, ed è dotato di tutti i servizi primari e secondari.

L'abitazione è composta da un disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un vano uso ripostiglio / studio, un ripostiglio, un bagno ed un balcone. L'abitazione ha una superficie utile di circa mq. 53,40, oltre a mq. 12,30 di balcone. La cantina ha una superficie utile di circa mq. 4,90.

La superficie commerciale è pari a circa mq. 68,75.

L'unità immobiliare versa in condizioni manutentive discrete.

Per la rappresentazione grafica e fotografica rimanda agli allegati:

All.to n. 5 - Planimetria Stato dei Luoghi (Fiuggi Fl. 39 Mapp. 456 Sub. 11)

Allegato n. 12 - Elaborato Fotografico Lotto Unico.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

SOPRALLUOGHI

1° Sopralluogo

Il giorno quattordici del mese di maggio dell'anno duemilaventiquattro (14.05.2024) alle ore 15,30, previo avviso alle parti debtrici eseguite a mezzo raccomandata 1 con prova di consegna:

- PDE Sig. **** Omissis ****, racc. n. 05267691511-8 del 02.05.2024;
- PDE Sig.ra **** Omissis ****, racc. n. 05267691512-9 del 02.05.2024;

e, in pari data, a mezzo PEC, ai signori:

- **** Omissis **** (quali procuratori del creditore procedente – PEC: **** Omissis ****);
- Carlini Dott. Claudio (quale custode dell'intero compendio immobiliare pignorato e professionista delegato – PEC: claudiocarlini@pec.it);

ed al creditore intervenuto:

- **** Omissis **** in persona del Procuratore Speciale **** Omissis **** (PEC: **** Omissis ****);

i sottoscritti Dott. Claudio Carlini e Geom. Cristiano Di Camillo (in qualità di Tecnico Estimatore), si sono recati sui luoghi oggetto d'esecuzione siti nel Comune di Fiuggi (FR), alla Via De Medici nr. 35, e precisamente sull'immobile censito, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, nel Catasto Fabbricati al Foglio 39 Mappale 456 Sub. 11, dando inizio alle operazioni peritali.

Sugli stessi aveva la presenza: Non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare pignorata stante l'assenza dei debitori.

Si da atto che, posizionate all'esterno del fabbricato, sono ubicate le cassette postali dei condomini, ma non è stata individuata quella dei debitori per mancanza dei nominativi su una di esse.

Le raccomandate inoltrate dal CTU in data 02.05.2024, come risulta dal sito istituzionale di Poste Italiane, non sono state ritirate e pertanto disponibili per il ritiro presso l'Ufficio Postale Fiuggi Fonte.

Si è provveduto a suonare più volte al campanello senza alcun riscontro, e a lasciare ulteriore avviso di mancato accesso con i riferimenti degli ausiliari al fine di essere contattati per le vie brevi, lasciandolo sotto il portoncino d'ingresso dell'appartamento staggito.

In caso di mancato contatto da parte delle PDE gli ausiliari convengono che il custode si attivi per gli adempimenti del caso.

Dopo lunga attesa, alle ore 16,00, si lasciano i luoghi.

Si riapre il verbale alle ore 16,05 in quanto sono comparse le PDE **** Omissis **** (nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** ivi residente in **** Omissis **** identificato a mezzo **** Omissis **** rilasciata da **** Omissis ****), e **** Omissis **** (nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente in **** Omissis **** identificata a mezzo **** Omissis **** rilasciata da **** Omissis ****), i quali riferiscono di non aver ricevuto gli avvisi delle raccomandate sopra citate. Entrambe le PDE permettono agli ausiliari del Magistrato di accedere all'interno dell'immobile pignorato risultando collaborativi con gli stessi.

Il signore **** Omissis **** dichiara che: "l'unità immobiliare pignorata costituisce abitazione principale per me stesso e per il mio nucleo familiare formato da me, da mia moglie **** Omissis ****, anch'essa PDE, e da mia figlia **** Omissis **** nata ad **** Omissis ****. All'interno dell'appartamento non viene svolta alcun tipo di attività economica/commerciale e non sono in essere contratti locativi di alcun genere con terzi".

Il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** chiedono al CTU di rinviare le operazioni di sopralluogo ad altra data stante improrogabili impegni precedentemente assunti.

Il CTU, aderendo alla richiesta delle PDE, rinvia le operazioni di sopralluogo al giorno di lunedì 10.06.2024 alle ore 15,30.

Lo stesso viene esonerato dall'effettuare ulteriori avvisi in forma scritta.

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso alle ore 16,30.

2° Sopralluogo

Come stabilito nel verbale di sopralluogo del 14.05.2024, il giorno dieci del mese di giugno dell'anno duemilaventiquattro (10.06.2024) alle ore 15,30, il sottoscritto Geom. Cristiano Di Camillo, n.q. di Esperto Stimatore nominato nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, coadiuvato dal proprio collaboratore nella persona del Geom. Davide Ambrosetti, si è recato sui luoghi oggetto d'esecuzione siti nel Comune di Fiuggi (FR), alla Via De Medici nr. 35, e precisamente sull'immobile censito, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, nel Catasto Fabbricati al Foglio 39 Mappale 456 Sub. 11, per il prosieguo delle operazioni peritali.

Alla presenza di entrambe le parti debentrici eseguite signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, eseguiva il rilievo metrico e fotografico del bene staggito.

Riportava su fogli separati quanto di utile rilevato per meglio esplicarne le risultanze nell'elaborato peritale che andrà a redigere.

Con il presente accesso ritiene di aver ultimato le operazioni sui luoghi oggetto d'esecuzione immobiliare, ma si riserva di effettuare un nuovo sopralluogo all'esito dello sviluppo dei dati metrici acquisiti.

L'eventuale accesso verrà comunicato dallo scrivente ai debitori tramite telefono.

Quest'ultimi forniscono al CTU i propri recapiti telefonici: **** Omissis ****, **** Omissis ****, e lo esonerano, sin da ora, dall'effettuare comunicazioni in forma scritta.

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso alle ore 17,20.

Allegato n. 2 - Verbali di Sopralluogo

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via De Medici, 35, interno 4, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente, durante lo svolgimento del mandato, ha reperito gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione interessanti l'immobile staggito.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal confronto tra la documentazione reperita in ambito ipotecario e quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 19.02.2024 Reg. Part. 2459, ha appurato la corrispondenza tra i diritti/quote in capo alle pde e quanto indicato nella nota di trascrizione innanzi detta.

Inoltre, previa richiesta del 06.08.2024 inoltrata a mezzo email dallo scrivente CTU all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Genazzano (RM), in data 08.08.2024 l'Ufficiale di Stato Civile rilascia lo "Estratto Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio", dal quale risulta che le PDE hanno contratto matrimonio in data 12.12.1993. Non sono presenti 'annotazioni'.

- All.to n. 4 - Estratto Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio

CONFINI

L'unità immobiliare staggita, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale (prot. n. FR0078991 / 2005), e da quanto evinto in sede di sopralluogo, confina con:

La cantina, ubicata al piano terra:

- corridoio comune (sub. 6);
- cantine ai lati (sub. 9 e 14).

L'appartamento, ubicato al piano secondo:

- vano scala e distacchi su area comune (sub. 5);
- appartamento di altra proprietà (sub. 12).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Soggiorno | 20,28 mq | 23,18 mq | 1 | 23,18 mq | 2,70 m | 2 |
| Cucina | 4,88 mq | 5,85 mq | 1 | 5,85 mq | 2,70 m | 2 |
| Bagno | 4,80 mq | 6,00 mq | 1 | 6,00 mq | 2,70 m | 2 |
| Camera da Letto 1 | 10,78 mq | 12,58 mq | 1 | 12,58 mq | 2,70 m | 2 |
| Disimpegno | 3,06 mq | 3,65 mq | 1 | 3,65 mq | 2,70 m | 2 |
| Camera da Letto 2 | 7,35 mq | 8,50 mq | 1 | 8,50 mq | 2,70 m | 2 |
| Ripostiglio | 2,24 mq | 3,10 mq | 1 | 3,10 mq | 2,70 m | 2 |
| Balcone | 12,30 mq | 12,84 mq | 0,35 | 4,49 mq | 0,00 m | 2 |
| Cantina | 4,90 mq | 5,60 mq | 0,25 | 1,40 mq | 2,70 m | T |

| | | |
|----------------------------------------------|-----------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 68,75 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 68,75 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 08/08/2002 al 27/05/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 456, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 |
| Dal 27/05/2004 al 14/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 456, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 557,77 Piano 2-T |

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quella reale.

Fa presente che La data del 14/07/2025 (inserita da ultima nella sovrastante tabella), non indica il termine temporale dei diritti di proprietà che vantano le pde sul bene, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato, da ultimo, i controlli catastali.

Fa presente che l'attuale Subalterno catastale n. 11 proviene dalla soppressione dell'originario Sub. 4 (per soppressione e frazionamento del sub. 4 e costituzione dei Sub. 11 e 12) - Dato evinto dall'elaborato planimetrico catastale del 24/11/2003 Prot. n. FR0199272.

Allegato:

All.to n. 3 - Documentazione Catastale

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 39 | 456 | 11 | 2 | A2 | 5 | 6 | 74 mq | 557,77 € | T-2 | | |

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

Dal confronto tra:

- la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi Catastali (redatta dall'Arch. **** Omissis ****, presentata in data 14.05.2004 Prot. FR00789731, ed acquisita dallo scrivente in data 28.04.2024 con Prot. n. T18178);
- lo stato dei luoghi;

ha accertato la corrispondenza planimetrica tra quanto depositato e lo stato attuale dei luoghi.

Di contro osserva quanto segue:

- dalla lettura dell'atto di compravendita stipulato dal notaio **** Omissis **** in data 27.05.2004 con Repertorio n. 25454 e con Raccolta n. 6654, all'Art. 1 l'immobile oggetto di stima viene così descritto: "...omissis... composto di locale cantina al piano terra, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, cucina e bagno al secondo piano ...omissis... giusta denuncia di variazione n. 21635 del 24.11.2003 protocollo n. FR0199272"

Lo scrivente, dal sopralluogo effettuato e dalle misurazioni eseguite, ha riscontrato che il vano letto, indicato sulla planimetria dello stato dei luoghi come "letto 2" (allegato n. 5), ed interposto tra il vano 'soggiorno' e l'altro vano letto (quest'ultimo "letto 1" indicato nella planimetria dello stato dei luoghi), ha una superficie di mq. 7,35 inferiore al minimo di mq. 9,00 previsto dal D.M. 05.07.1975 (requisiti minimi delle abitazioni), per la camera da letto singola.

Pertanto tale vano "Letto 2" (indicato sulla planimetria dello stato dei luoghi come "letto 2" -allegato n. 5- e rappresentato nelle riprese fotografiche nn. 13 e 14 -allegato n. 12), NON può essere destinato a stanza da letto ma a ripostiglio o studio.

Pertanto, per la regolarizzazione della planimetria catastale, si deve procedere con la redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate (catasto), della pratica DOCFA.

Come avrà modo di relare più innanzi i relativi costi sono stati considerati nel capitolo 'regolarità urbanistica', in quanto l'immobile necessita di regolarizzazione edilizia con la presentazione delle relative pratiche comunali/catastali.

Allegati:

- All.to n. 3 - Documentazione Catastale;
- All.to n. 5 - Planimetria Stato dei Luoghi.

PRECISAZIONI

A seguito di richiesta dello scrivente CTU, inoltrata in data 06.08.2024 a mezzo email al **** Omissis ****, in data 08.08.2024 l'Ufficiale di Stato Civile rilasciava l'Estratto Per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, dal quale risulta che:

- le parti debitorie eseguite **** Omissis ****;
- Annotazioni: Non risultano annotazioni.

All.to n. 4 - Estratto Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio

PATTI

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta utilizzato per lo scopo a cui è destinato ed è condotto dalle parti debentrici eseguite signori **** Omissis ****.

Non risultano in essere contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si presentava in un normale stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, è dotata di tutte le utenze.

All.to n. 12 - Elaborato Fotografico Lotto Unico

PARTI COMUNI

Nell'Atto di Compravendita, stipulato dal notaio **** Omissis **** in data 27.05.2004 con Rep. 25454/6654, all'Art. 1 si legge:

"Fanno parte della presente vendita:

- i diritti di comproprietà sulla corte, sull'androne e sulla scala, censiti in Catasto, come bene comune non censibile, al Foglio 39, particella 456 sub 5;
- i diritti di comproprietà sul corridoio comune, censiti in Catasto come bene comune non censibile ai subalterni 9,10,11,12 e 14, al foglio 39, particella 456 sub.6"

All.to n. 3 - Documentazione Catastale (vedi elaborato planimetrico);

All.to n. 10 - Atto **** Omissis **** del 27.05.2004 Rep. 25454/6654 e Nota di Trasc. del 03.06.2004 RP 8928.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso sui luoghi eseguiti, svolto in data 14/05/2024, l'unità immobiliare pignorata, corrispondente all'abitazione posta al piano secondo e locale cantina al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, si presentava in un discreto stato di conservazione.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Detto appartamento presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- **STRUTTURA VERTICALE:** il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzato con struttura portante in c.c.a.;

- SOLAI: i solai sono del tipo in latero cemento;

- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è posta al p.2 di un fabbricato di più ampie dimensioni; la copertura dell'intero fabbricato è del tipo a tetto, con tipologia a capanna;

DESCRIZIONE APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEGLI AMBIENTI: h= ml 2,70;

- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, all'esterno, con intonaco e sovrastante tinteggiatura.

Internamente le pareti perimetrali e divisorie degli ambienti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiatura, così come i soffitti;

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in monocottura colorata del formato cm. 33x33. Perimetralmente alle pareti corre un battiscopa del medesimo materiale utilizzato per la pavimentazione;

- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre sono in alluminio preverniciato munite di doppi vetri, e persiane in alluminio preverniciato; le porte interne sono del tipo in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è in legno ad una anta del tipo blindato;

- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare risulta dotata di impianti idrico-sanitario, elettrico e termico del tipo sottotraccia. L'impianto termico è alimentato da una caldaia a gas metano della casa costruttrice 'Lamborghini' modello 'Xilo', ed è provvisto di elementi fissi radianti in alluminio preverniciato;

- BAGNO: è provvisto delle apparecchiature igienico-sanitarie quali vaso igienico, bidet, lavabo, vasca delle dimensioni di circa cm. 65x135. La pavimentazione è in monocottura colorata del formato cm. 20x20, il rivestimento perimetrale delle pareti è del medesimo materiale utilizzato per la pavimentazione per un'altezza di circa mt. 2,08;

- BALCONE: pavimentazione del formato cm. 15x15; battiscopa dell'altezza di cm. 15; parapetto in ringhiera in ferro dell'altezza di mt. 1,00.

DESCRIZIONE CANTINA

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEGLI AMBIENTI: h= ml 2,70;

- PORTA D'INGRESSO: in ferro verniciato, dotata, nella parte superiore, di griglia di aerazione;

- PARETI INTERNE: intonacate e tinteggiate;

- PAVIMENTAZIONE: pavimentazione del formato cm. 22x11, battiscopa perimetrale alle pareti del medesimo materiale utilizzato per la pavimentazione dell'altezza di cm. 11;

- IMPIANTI TECNOLOGICI: impianto elettrico del tipo sottotraccia. All'interno della cantina è posizionato un serbatoio in lamiera zincata della capacità di lt. 1000, per approvvigionamento idrico dell'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto potuto appurare in occasione del sopralluogo del 14.05.2024, l'immobile risulta occupato dalle pde signori **** Omissis ****.

Nel verbale redatto al termine delle operazioni peritali il signore **** Omissis **** dichiarava che: "l'unità immobiliare ignorata costituisce abitazione principale per me stesso e per il mio nucleo familiare formato da me, da mia moglie **** Omissis ****, anch'essa PDE, e da mia figlia **** Omissis **** nata ad **** Omissis ****.

Allegato:

All.to n. 2 - Verbali di Sopralluogo

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/02/2002 al 27/05/2004 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | ##DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA## | 08/08/2002 | 20647 | 6247 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE | 10/08/2002 | 15162 | 11282 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| REGISTRATO A FROSINONE | 09/08/2002 | 3044 | | | |
| Dal 27/05/2004 al 13/07/2025 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | MANDATO RAFFAELLA | 27/05/2004 | 25454 | 6654 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE | 03/06/2004 | 14122 | 8928 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 1 | 31/05/2004 | 10957 | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Fa presente che:

- La data del 13.07.2025 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha eseguito le visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Il sottoscritto ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – Territorio Servizi di

Pubblicità Immobiliare ispezione ipotecaria ultraventennale (a mezzo sistema informatico SOSTER), al fine di verificare sia la conformità tra la titolarità dei diritti sul bene come riportata nel pignoramento con quella risultante dalla conservatoria, sia l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato.

Inoltre ha acquisito presso i seguenti Uffici:

- Archivio Notarile di Distrettuale di Roma;
- studio del notaio **** Omissis ****,
-

le copie conformi degli atti di provenienza a partire dall'anno 2002.

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare ha ispezionato i seguenti immobili e nominativi:

- Immobile ubicato a Fiuggi (FR) Catasto Fabbricati Foglio 39 Mapp. 456 Sub. 11;
- Nominativo di **** Omissis ****.

Le ispezioni ipotecarie sopra indicate e le relative note di trascrizione, sono contraddistinte con l'allegato:

- All.to n. 8 - Visure Ipotecarie

Gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione sono contraddistinti con gli allegati:

All.to n. 9 - Atto M.I.P.De Camillo del 08.08.2002 Rep. 20647 Racc. 6427 e Nota TR 10.08.2002 RP 11282 RG 15162;

All.to n. 10 - Atto R. Mandato del 27.05.2004 Rep. 25454 Racc. 6654 e Nota TR 03.06.2004 RP 8928 RG 14122.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 13/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 03/06/2004

Reg. gen. 14123 - Reg. part. 3869

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Rogante: MANDATO RAFFAELLA

Data: 27/05/2004

N° repertorio: 25455

N° raccolta: 6655

Note: **Alla formalità RP 3869 RG 14123 del 03/06/2004 è correlata l'Iscrizione RP 337 RG 3907 del 29/02/2024 (Ipoteca in Rinnovazione)**

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FROSINONE il 27/09/2016

Reg. gen. 15130 - Reg. part. 2152

Quota: 1/2

Importo: € 5.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.585,28

Spese: € 1.000,00

Interessi: € 2.414,72

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: GIUDICE DI PACE DI TREVISO

Data: 19/03/2015

N° repertorio: 1501

Note: Si osserva che alla Sezione B - Immobili, l'ipoteca grava anche su altro immobile, (riportato all'Unità Negoziale n. 2), estraneo alla presente procedura esecutiva.

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a FROSINONE il 21/06/2019

Reg. gen. 10014 - Reg. part. 1247

Quota: 1/2

Importo: € 44.292,98

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.146,49

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 19/06/2019

N° repertorio: 3969

N° raccolta: 4719

Note: Si osserva che alla Sezione B - Immobili, l'ipoteca grava anche su altro immobile, (riportato all'Unità Negoziale n. 1), estraneo alla presente procedura esecutiva.

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 29/02/2024

Reg. gen. 3907 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Rogante: MANDATO RAFFAELLA

Data: 27/05/2004

N° repertorio: 25455

N° raccolta: 6655

Note: **La formalità RP 337 RG 3907 del 29/02/2024 (Ipoteca in Rinnovazione) è correlata all'Iscrizione RP 3869 RG 14123 del 03/06/2004.**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 19/02/2024

Reg. gen. 3061 - Reg. part. 2459

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oltre alla trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sopra scritte, per completezza d'indagine, ritiene di riportare quanto segue:

1) In data 15/02/2003 RP 500 RG 2529 veniva Iscritta Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, sui seguenti beni:

Comune di Fiuggi - NCT Fl. 39 Mapp. 329; NCT Fl. 39 Mapp. 456; NCT Fl. 39 Mapp. 457

Comune di Fiuggi - NCEU Fl. 39 Mapp. 3456 Sub. 2, 3 e 4.

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Fiuggi - Soc. Coop a responsabilità limitata

Contro: CO.IMM. 2002 - Soc. a responsabilità limitata

- Alla stessa è correlata la Domanda di Annotazione RP 3720 RG 29157 del 09/10/2004 -

2) In data 09/10/2004 RP 3720 RG 29517 veniva Annotata la 'Restrizione dei Beni', (formalità di riferimento: Iscrizione RP 500 del 15/02/2003), sui seguenti immobili:

Comune di Fiuggi - NCEU Fl. 39 Mapp. 3456 Sub. nn. 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Fiuggi - Soc. Coop a responsabilità limitata

Contro: CO.IMM. 2002 - Soc. a responsabilità limitata

Alla Sezione D - Ulteriori informazioni, si legge:

"Si precisa che: -l'ipoteca di cui al quadro A era stata iscritta su terreno edificabile con sovrastante struttura in cemento armato e il terreno risultava censito nel NCT al Foglio 39, Particelle 329, 456 e 457 mentre la struttura in cemento armato risultava censita nel N.C.E.U. al Foglio 39, Particelle 456 Sub. 2, Sub. 3 e Sub. 4; - in virtù di denuncia di variazione presentata per ampliamento, frazionamento, fusione e ultimazione il fabbricato ha assunto i dati catastali meglio descritti al quadro B.

All.to n. 8 - Visure Ipotecarie

Trattasi di fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

ATTIVITA' DI RICERCA DELLA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE LA LEGITTIMITA' URBANISTICA/EDILIZIA DEL FABBRICATO SVOLTA PRESSO IL COMUNE DI FIUGGI ED IL GENIO CIVILE DI FROSINONE

Lo scrivente inoltrava in data 10.07.2024 a mezzo PEC al Comune di Fiuggi - Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio Edilizia Privata, richiesta di accesso ai documenti amministrativi, che veniva protocollata in data 11.07.2024 al n. 8887.

Successivamente con PEC del 20.08.2024 lo scrivente sollecitava l'evasione della pratica da parte dell'ufficio comunale, che veniva protocollata in data 21.08.2024 al n. 10279.

In data 23.08.2024 a mezzo PEC riceveva dall'ente comunale una missiva nella quale "con riferimento alla richiesta relativa all'oggetto del 10/07/2024, assunta al protocollo di questo Ente al n. 8887 del 11/07/2024, si comunica che dopo un'attenta ricerca non è stata reperita la documentazione relativa all'immobile di cui trattasi".

Pertanto riteneva di avanzare in data 03.09.2024 la medesima richiesta di accesso agli atti alla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, reiterandola, data l'incompletezza di quanto ricevuto, con PEC del 02.07.2025.

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

1) La sig.ra **** Omissis **** in data 21.12.1985 avanzava al Sindaco del Comune di Fiuggi la richiesta per il rilascio di concessione edilizia relativa all'esecuzione dei lavori per una nuova costruzione da destinarsi a residenza e commercio alla Via De Medici, che veniva protocollata in data 31.12.1985 al n. 21837.

In data 03.07.1992 il Sindaco del Comune di Fiuggi rilasciava alla richiedente la Concessione per l'esecuzione delle opere relative alla "Costruzione civile abitazione ed attività Commerciale".

Presso il Genio Civile di Frosinone la pratica di Autorizzazione Sismica ha i seguenti riferimenti: Posizione n° 679/1986 del 29.04.1986.

A detta Concessione Edilizia è allegata la seguente documentazione:

- n. 6 tavole grafiche progettuali;
- documentazione di vario genere a corredo della pratica edilizia.

2) In data 10.01.2003, pratica n. 10770/2002, il Comune di Fiuggi rilasciava alla Società CO.IMM. 2002 S.R.L. la Concessione per Variante in corso d'opera, per il completamento e realizzazione di locali a servizio garage.

Presso il Genio Civile di Frosinone la pratica di Autorizzazione Sismica ha i seguenti riferimenti: Posizione n° 48/20203.

Del titolo edilizio autorizzativo, (variante), lo scrivente è in possesso della tavola grafica progettuale.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

Lo scrivente dal confronto eseguito tra:

- la tavola grafica progettuale allegata alla "Variante per Completamento Edificio Civile Abitazione relativa alla Concessione Edilizia n. 21837 del 03.07.1992;

- lo stato dei luoghi,

può asserire che sono presenti delle difformità riguardanti: la diversa conformazione perimetrale dell'unità immobiliare; la diversa distribuzione degli spazi interni; la mancata esecuzione di una parte del balcone. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato grafico n° 6 - Planimetria Difformità Riscontrate.

Per la regolarizzazione edilizia di quanto sopra riportato si deve procedere con la redazione e presentazione al Comune di Fiuggi - Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio Edilizia Privata, della pratica edilizia di S.C.I.A. a sanatoria ai sensi del DPR 381/01 e s.m.i. e L.R. 15/2008.

I costi da sostenere per addivenire alla regolarizzazione delle difformità riscontrate possono essere così indicati:

- € 150,00 per Diritti di Segreteria;

- € 1.000,00 per Sanzione Amministrativa

- € 3.500,00 per Spese Tecniche, oltre oneri di legge;

- € 700,00 per redazione e presentazione DOCFA, oltre oneri di legge, (al fine di eliminare l'indicazione del vano 'Letto 2' dalla planimetria catastale - così come riportato al precedente capitolo 'Dati catastali').

L'importo totale per sanare le difformità riscontrate ammonta ad € 5.350,00 (oltre oneri di legge).

Allegati:

All.to n. 13A - C.E. 03 07 92 (DOMANDA);

All.to n. 13B - C.E. 03 07 92 (CONC.NE);

All.to n. 13C - C.E. 03 07 92 (Tav. 1);

All.to n. 13D - C.E. 03 07 92 (Tav. 2);

All.to n. 13E - C.E. 03 07 92 (Tav. 3);

All.to n. 13F - C.E. 03 07 92 (Tav. 4);

All.to n. 13G - C.E. 03 07 92 (Tav. 5);

All.to n. 13H - C.E. 03 07 92 (Tav. 6);

All.to n. 13I - C.E. 03 07 92 (DOCUM.);

All.to n. 14 - VARIANTE (TAV. GRAFICA).

Per l'immobile oggetto di stima non ha rinvenuto il certificato di prestazione energetica, né le dichiarazioni di conformità degli impianti stessi, né del certificato di agibilità.

All'attualità detti impianti non possono essere dotati delle 'Dichiarazioni di Conformità degli Impianti' in quanto, quest'ultime, si sarebbero dovute rilasciare al momento della realizzazione dell'impiantistica da parte del tecnico installatore. Per dotare l'immobile di quanto richiesto si dovrebbe provvedere al rifacimento completo di tutti gli impianti con l'esecuzione di importanti lavorazioni edili. La loro quantificazione economica andrebbe ad incidere ulteriormente in maniera altamente negativa sul valore di stima dell'immobile de quo. Pertanto, al fine della rispondenza alle norme di sicurezza attualmente vigenti, in luogo della 'Dichiarazione di Conformità degli Impianti', si può richiedere un 'Certificato di Rispondenza agli Impianti' rilasciato da tecnico installatore abilitato. Per tali incombenze, oltre a dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici (APE), e del Certificato di Agibilità, indica la somma di € 3.400,00 oltre IVA come per Legge.

Lo scrivente riceveva dall'Arch. **** Omissis **** n.q. di Amministratore p.t. del condominio "Valle Viva" sito in Fiuggi alla Via De Medici n. 35, la seguente documentazione:

- Tabelle Millesimali: dalle quali risultano millesimi di proprietà generale pari a 106,304;

- Situazione Versamenti Anno 2025: dal quale risulta una situazione debitoria alla data del 10.07.2025 pari ad € 360,61.

L'Amm.re p.t. riferisce che non vi sono giudizi in corso.

All.to n. 7 - Documentazione Amm.re Condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERIO FORMAZIONE LOTTO UNICO - IMMOBILE IN FIUGGI (ABITAZIONE+CANTINA)

Lo stato dei luoghi e la natura dell'immobile oggetto d'esecuzione consentono la formazione di un unico lotto composto da un appartamento sito al piano secondo oltre cantina al piano terra, ubicato all'interno del complesso condominiale denominato 'Valle Viva - Via De Medici n. 35 Fiuggi'.

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, l'assenza di impianto elevatore, la vetustà del fabbricato di cui l'unità immobiliare ne fa parte, la presenza di parcheggio nelle immediate vicinanze 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una mediocre vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per le civili abitazioni (come risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi Catastali l'immobile oggetto della presente), con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi oscillano da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00/mq. Detti valori sono in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Frosinone - Territorio Servizi Catastali le quali indicano un minimo di 630,00 €/mq ad un massimo di € 870,00 €/mq., (All.to n. 11 - Quotazioni OMI, Fiuggi Anno 2024 Sem. 2 Zona Centrale B4), e con quanto evinto dai dati riportati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP. Pertanto, tenendo conto di quanto sopra, e dello stato effettivo dell'unità immobiliare, si ritiene congruo esprimere il valore di 1.000,00 €/mq.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via De Medici, 35, interno 4, piano 2
 Trattasi di un immobile adibito ad abitazione sito nel Comune di Fiuggi (FR), alla Via De Medici n. 35, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 39 Mappale 456 Sub. 11, dislocato sui piani terra e secondo. Fanno parte dell'unità immobiliare il piccolo ripostiglio, ubicato al piano secondo, esterno all'appartamento, e ricavato all'interno del vano scala, il locale cantina posto al piano terra, ed i diritti di comproprietà sulla corte, sull'androne e sulla scala, censiti in Catasto, come bene comune non censibile, al Foglio 39, particella 456 sub. 5, ed i diritti di comproprietà sul corridoio comune, censiti in Catasto come bene comune non censibile, al foglio 39, particella 456 sub. 6. E', quindi, parte di un fabbricato di più ampie dimensioni costituito da n. 4 piani fuori terra, denominato condominio "Valle Viva". E' situato in posizione centrale, con la presenza di numerose attività commerciali, ed è dotato di tutti i servizi primari e secondari. L'abitazione è composta da un disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un vano uso ripostiglio / studio, un ripostiglio, un bagno ed un balcone. L'abitazione ha una superficie utile di circa mq. 53,40, oltre a mq. 12,30 di balcone. La cantina ha una superficie utile di circa mq. 4,90. La superficie commerciale è pari a circa mq. 68,75. L'unità immobiliare versa in condizioni manutentive discrete. Per la rappresentazione grafica e fotografica rimanda agli allegati: All.to n. 5 - Planimetria Stato dei Luoghi (Fiuggi Fl. 39 Mapp. 456 Sub. 11) Allegato n. 12 - Elaborato Fotografico Lotto Unico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 456, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 68.750,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via De Medici, 35, interno 4, piano 2 | 68,75 mq | 1.000,00 €/mq | € 68.750,00 | 100,00% | € 68.750,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 68.750,00 |

Valore di stima: € 68.750,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5350,00 | € |
| Spese per Certificazioni e agibilità | 3400,00 | € |

Valore finale di stima: € 60.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®
VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO UNICO € 60.000,00
(Diconsi Euro Sessantamila/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

che rappresenta il valore più probabile di mercato, all'attualità, del lotto unico esecutato.

ASTE GIUDIZIARIE®
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE
ASTE GIUDIZIARIE®

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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 14/07/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Camillo Cristiano

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 1 - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 2 - Verbali di Sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 3 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 4 - Estratto Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 5 - Planimetria Stato dei Luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 6 - Planimetria Difformità Ricontrate
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 7 - Documentazione Amm.re Condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 8 - Visure Ipotecarie

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 9 - Atto M.I.P.De Camillo del 08.08.2002 Rep. 20647 Racc. 6427 e Nota TR 10.08.2002 RP 11282 RG 15162
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 10 - Atto R. Mandato del 27.05.2004 Rep. 25454 Racc. 6654 e Nota TR 03.06.2004 RP 8928 RG 14122
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 11 - Quotazioni OMI, Fiuggi Anno 2024 Sem. 2 (Zona Centrale B4)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 12 - Elaborato Fotografico Lotto Unico
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13A - C.E. 03 07 92 (DOMANDA)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13B - C.E. 03 07 92 (CONC.NE)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13C - C.E. 03 07 92 (Tav. 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13D - C.E. 03 07 92 (Tav. 2)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13E - C.E. 03 07 92 (Tav. 3)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13F - C.E. 03 07 92 (Tav. 4)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13G - C.E. 03 07 92 (Tav. 5)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13H - C.E. 03 07 92 (Tav. 6)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13I - C.E. 03 07 92 (DOCUM.)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 14 - VARIANTE (TAV. GRAFICA)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via De Medici, 35, interno 4, piano 2
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione sito nel Comune di Fiuggi (FR), alla Via De Medici n. 35, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 39 Mappale 456 Sub. 11, dislocato sui piani terra e secondo. Fanno parte dell'unità immobiliare il piccolo ripostiglio, ubicato al piano secondo, esterno all'appartamento, e ricavato all'interno del vano scala, il locale cantina posto al piano terra, ed i diritti di comproprietà sulla corte, sull'androne e sulla scala, censiti in Catasto, come bene comune non censibile, al Foglio 39, particella 456 sub. 5, ed i diritti di comproprietà sul corridoio comune, censiti in Catasto come bene comune non censibile, al foglio 39, particella 456 sub. 6. E', quindi, parte di un fabbricato di più ampie dimensioni costituito da n. 4 piani fuori terra, denominato condominio "Valle Viva". E' situato in posizione centrale, con la presenza di numerose attività commerciali, ed è dotato di tutti i servizi primari e secondari. L'abitazione è composta da un disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un vano uso ripostiglio / studio, un ripostiglio, un bagno ed un balcone. L'abitazione ha una superficie utile di circa mq. 53,40, oltre a mq. 12,30 di balcone. La cantina ha una superficie utile di circa mq. 4,90. La superficie commerciale è pari a circa mq. 68,75. L'unità immobiliare versa in condizioni manutentive discrete. Per la rappresentazione grafica e fotografica rimanda agli allegati: All.to n. 5 - Planimetria Stato dei Luoghi (Fiuggi Fl. 39 Mapp. 456 Sub. 11) Allegato n. 12 - Elaborato Fotografico Lotto Unico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 456, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di fabbricato.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Fiuggi (FR) - Via De Medici, 35, interno 4, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 456, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2 | Superficie | 68,75 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si presentava in un normale stato di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare, ad uso residenziale, è dotata di tutte le utenze. All.to n. 12 - Elaborato Fotografico Lotto Unico | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di un immobile adibito ad abitazione sito nel Comune di Fiuggi (FR), alla Via De Medici n. 35, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 39 Mappale 456 Sub. 11, dislocato sui piani terra e secondo. Fanno parte dell'unità immobiliare il piccolo ripostiglio, ubicato al piano secondo, esterno all'appartamento, e ricavato all'interno del vano scala, il locale cantina posto al piano terra, ed i diritti di comproprietà sulla corte, sull'androne e sulla scala, censiti in Catasto, come bene comune non censibile, al Foglio 39, particella 456 sub. 5, ed i diritti di comproprietà sul corridoio comune, censiti in Catasto come bene comune non censibile, al foglio 39, particella 456 sub. 6. E', quindi, parte di un fabbricato di più ampie dimensioni costituito da n. 4 piani fuori terra, denominato condominio "Valle Viva". E' situato in posizione centrale, con la presenza di numerose attività commerciali, ed è dotato di tutti i servizi primari e secondari. L'abitazione è composta da un disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un vano uso ripostiglio / studio, un ripostiglio, un bagno ed un balcone. L'abitazione ha una superficie utile di circa mq. 53,40, oltre a mq. 12,30 di balcone. La cantina ha una superficie utile di circa mq. 4,90. La superficie commerciale è pari a circa mq. 68,75. L'unità immobiliare versa in condizioni manutentive discrete. Per la rappresentazione grafica e fotografica rimanda agli allegati: All.to n. 5 - Planimetria Stato dei Luoghi (Fiuggi Fl. 39 Mapp. 456 Sub. 11) Allegato n. 12 - Elaborato Fotografico Lotto Unico.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Da quanto potuto appurare in occasione del sopralluogo del 14.05.2024, l'immobile risulta occupato dalle pde signori **** Omissis ****. Nel verbale redatto al termine delle operazioni peritali il signore **** Omissis **** dichiarava che: "l'unità immobiliare pignorata costituisce abitazione principale per me stesso e per il mio nucleo familiare formato da me, da mia moglie **** Omissis ****, anch'essa PDE, e da mia figlia **** Omissis **** nata ad **** Omissis ****. Allegato: All.to n. 2 - Verbali di Sopralluogo | | |