

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	4
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	8
Provenienze Ventennali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	9
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	11

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2018 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.250,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 24/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

- Immobile sito nel comune di Fiuggi, Via Caiano snc, distinto in Catasto al foglio 29, particella 504, subalterno 11.

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra, di un fabbricato di maggior consistenza di due piani fuori terra, ed uno interrato, con struttura portante in C.A., copertura a tetto a due falde, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1 e 2). L'unità immobiliare oggetto della presente è situata al piano terra è composta da un balcone di 12,81 mq, dal quale si ha accesso all'interno dell'abitazione, un corridoio di 7,39 mq (vedi foto n. 3), una camera di 11,87 mq (vedi foto n. 4), una camera di 9,42 mq (vedi foto n. 5), una camera di 16,42 mq (vedi foto n. 6), un disimpegno di 1,74 mq, un bagno di 3,82 mq (vedi foto n. 7), un soggiorno di 24,43 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 4,39 mq (vedi foto n. 9), un angolo cottura di 19,83 mq (vedi foto n. 10), un balcone di 14,32 (vedi foto n. 11) ed un'area cortilizia tenuta a giardino di circa 190,60 mq (vedi foto n. 1 e 12). Sull'area cortilizia in adiacenza al fabbricato vi è una struttura in C.A. della superficie di circa 16,00 mq in corso di costruzione per l'edificazione di un garage (vedi foto n. 1).

L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso l'area urbana censita in catasto al foglio 29 p.lla 504 sub. 10, intestato per la nuda proprietà alla parte debitrice esecutata.

L'unità immobiliare si trova in fase di ultimazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, priva delle porte interne, portone d'ingresso in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia da completare, balconi allo stato grezzo privi di ringhiere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

- Area Urbana sita nel comune di Fiuggi, Via Cisterna Antica, distinto in Catasto al foglio 29, particella 504, subalterno 10.

Trattasi di Area Urbana di circa 255,00 mq (vedi foto n. 13 e 14) con accesso diretto dalla strada pubblica con la quale confina sul lato nord, tenuta a fondo vegetale, in parte pianeggiante ed in parte in pendenza (rampa d'accesso alla corte sub. 11). Da detta area cortilizia a fondo vegetale si accede all'antistante unità immobiliare abitativa e corte sub. 11.

La vendita del bene non 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** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

Il fabbricato p.lla 504 confina a nord con la strada pubblica, ad ovest con la p.lla 714, a sud con la p.lla 503 e ad est con la p.lla 509.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

Il fabbricato p.lla 504 confina a nord con la strada pubblica, ad ovest con la p.lla 714, a sud con la p.lla 503 e ad est con la p.lla 509.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	99,31 mq	106,92 mq	1,00	106,92 mq	2,64 m	Terra



Balconi	27,13 mq	29,85 mq	0,25	7,46 mq	0,00 m	Terra
Area esterna	190,60 mq	190,60 mq	0,18	34,31 mq	0,00 m	Terra e s1
Struttura in C.A. (garage in corso di costruzione)	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				151,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area esterna	255,00 mq	255,00 mq	0,18	45,90 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				45,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	504	11	2	A2	4	5.5	128 mq	426,08 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Tali difformità sono dovute dalla presenza di una scala in c.a. a servizio della sovrastante unità immobiliare ed edificata a ridosso del balcone

(vedi planimetria dello stato dei luoghi).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	504	10		F1		255 mq			terra	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1991	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE CAMILLO	30/04/1991	7215	2008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1991 al 08/08/2013	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE CAMILLO	30/04/1991	7215	2008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/2013	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi	08/08/2013	60150	23465
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 08/11/2018

Reg. gen. 314 - Reg. part. 17

Quota: 1/1

Importo: € 55.912,53

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.912,53

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 04/06/2014

N° repertorio: 5683

N° raccolta: 15

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/05/2017

Reg. gen. 6976 - Reg. part. 5455

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 27/07/2018

Reg. gen. 12633 - Reg. part. 9565

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 22/04/2021

Reg. gen. 6273 - Reg. part. 5086

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/03/2022

Reg. gen. 4418 - Reg. part. 3606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

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

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO REALIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI FIUGGI IN DATA 16/05/1990, PRATICA N.2573/90.

Successivamente con Permesso di Costruire n. 272 del 09-05-07, è stata realizzata una struttura in C.A. in aderenza al fabbricato principale (vedi foto n.1).



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.



Allo stato attuale l'appartamento oggetto di stima risulta essere in fase di completamento, con modifica del vano scala in C.A., mentre il garage al piano terra risulta essere in corso di costruzione.

L'eventuale aggiudicatario dovrà richiedere un permesso di costruzione in sanatoria con il quale potrà sanare le difformità riscontrate nel vano scala di collegamento con il piano primo, e completare le opere relative all'appartamento ed al garage al piano terra.

Il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 10.000,00 relativamente alle spese tecniche per il Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

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** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, Via Caiano snc, distinto in Catasto al foglio 29, particella 504, subalterno 11. Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra, di un fabbricato di maggior consistenza di due piani fuori terra, ed uno interrato, con struttura portante in C.A., copertura a tetto a due falde, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1 e 2). L'unità immobiliare oggetto della presente è situata al piano terra è composta da un balcone di 12,81 mq, dal quale si ha accesso all'interno dell'abitazione, un corridoio di 7,39 mq (vedi foto n. 3), una camera di 11,87 mq (vedi foto n. 4), una camera di 9,42 mq (vedi foto n. 5), una camera di 16,42 mq (vedi foto n. 6), un disimpegno di 1,74 mq, un bagno di 3,82 mq (vedi foto n. 7), un soggiorno di 24,43 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 4,39 mq (vedi foto n. 9), un angolo cottura di 19,83 mq (vedi foto n. 10), un balcone di 14,32 (vedi foto n. 11) ed un'area cortilizia tenuta a giardino di circa 190,60 mq (vedi foto n. 1 e 12). Sull'area cortilizia in adiacenza al fabbricato vi è una struttura in C.A. della superficie di circa 16,00 mq in corso di costruzione per l'edificazione di un garage (vedi foto n. 1). L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso l'area urbana censita in catasto al foglio 29 p.lla 504 sub. 10, intestato per la nuda proprietà alla parte debitrice esecutata. L'unità immobiliare si trova in fase di ultimazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, priva delle porte interne, portone d'ingresso in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia da completare, balconi allo stato grezzo privi di ringhiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 504, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 121.512,00

Nuda Proprietà del Fabbricato in Fiuggi, distinto in catasto al Foglio 29, particella 504 sub. 11, Cat. A/2, classe 4^a, vani 5,5.

La consistenza dell'immobile è la seguente:

- sup. totale = 151,89 mq

Valutazione Piena proprietà

Mq 151,89 x € 800,00 = € 121.512,00 che si arrotonda a 122.000,00

Valore totale della piena proprietà = € 122.000,00

Tasso di interesse legale = 1,25%

Età dell'usufruttuario (nato il 24/09/1940) = 82 anni

Coefficiente relativo = 20,00

Rendita annua = € 122.000,00 x 1,25% = € 1.525,00

Valore dell'usufrutto = € 1.525,00 x 20,00 = € 30.500,00

Valore della nuda proprietà = € 122.000,00 - € 30.500 = € 91.500,00

A detrarre spese tecniche per il Permesso di Costruire in sanatoria pari ad € 10.000,00

Prezzo base d'asta = € 81.500,00

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica
- Area Urbana sita nel comune di Fiuggi, Via Cisterna Antica, distinto in Catasto al foglio 29, particella 504, subalterno 10. Trattasi di Area Urbana di circa 255,00 mq (vedi foto n. 13 e 14) con accesso diretto dalla strada pubblica con la quale confina sul lato nord, tenuta a fondo vegetale, in parte pianeggiante ed in parte in pendenza (rampa d'accesso alla corte sub. 11). Da detta area cortilizia a fondo vegetale si accede all'antistante unità immobiliare abitativa e corte sub. 11.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 504, Sub. 10, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.720,00
Nuda Proprietà dell'Area Urbana in Fiuggi, distinta in catasto al Foglio 29, particella 504 sub. 10.
La consistenza dell'immobile è la seguente:
- sup. commerciale totale = 45,90 mq
Valutazione Piena proprietà
 $Mq\ 45,90 \times €\ 800,00 = €\ 36.720,00$ che si arrotonda a 37.000,00
Valore totale della piena proprietà = € 37.000,00
Tasso di interesse legale = 1,25%
Età dell'usufruttuario (nato il 24/09/1940) = 82 anni
Coefficiente relativo = 20,00
Rendita annua = € 37.000,00 x 1,25% = € 462,50
Valore dell'usufrutto = € 462,50 x 20,00 = € 9.250,00
Valore della nuda proprietà = € 37.000,00 - € 9.250 = € 27.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Caiano snc	151,89 mq	800,00 €/mq	€ 121.512,00	100,00%	€ 121.512,00
Bene N° 2 - Area urbana Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica	45,90 mq	800,00 €/mq	€ 36.720,00	100,00%	€ 36.720,00
Valore di stima:					€ 158.232,00

Valore di stima: € 119.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per il Permesso di Costruire in sanatoria	10000,00	€

Valore finale di stima: € 109.250,00

Nuda Proprietà del Fabbricato in Fiuggi, distinto in catasto al Foglio 29, particella 504 sub. 11, Cat. A/2, classe 4^a, vani 5,5.

La consistenza dell'immobile è la seguente:

- sup. totale = 151,89 mq

Valutazione Piena proprietà

Mq 151,89 x € 800,00 = € 121.512,00 che si arrotonda a 122.000,00

Valore totale della piena proprietà = € 122.000,00

Tasso di interesse legale = 1,25%

Età dell'usufruttuario (nato il 24/09/1940) = 82 anni

Coefficiente relativo = 20,00

Rendita annua = € 122.000,00 x 1,25% = € 1.525,00

Valore dell'usufrutto = € 1.525,00 x 20,00 = € 30.500,00

Valore della nuda proprietà = € 122.000,00 - € 30.500,00 = € 91.500,00

A detrarre spese tecniche per il Permesso di Costruire in sanatoria pari ad € 10.000,00

Prezzo base d'asta = € 81.500,00

Nuda Proprietà dell'Area Urbana in Fiuggi, distinta in catasto al Foglio 29, particella 504 sub. 10.

La consistenza dell'immobile è la seguente:

- sup. commerciale totale = 45,90 mq

Valutazione Piena proprietà

Mq 45,90 x € 800,00 = € 36.720,00 che si arrotonda a 37.000,00

Valore totale della piena proprietà = € 37.000,00

Tasso di interesse legale = 1,25%

Età dell'usufruttuario (nato il 24/09/1940) = 82 anni

Coefficiente relativo = 20,00

Rendita annua = € 37.000,00 x 1,25% = € 462,50

Valore dell'usufrutto = € 462,50 x 20,00 = € 9.250,00

Valore della nuda proprietà = € 37.000,00 - € 9.250,00 = € 27.750,00

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 25/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale redatto in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco immobili
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di costruire n 272 del 09-05-07.
- ✓ Atto di provenienza - Atto De Camillo del 30/04/1991 rep. 7215
- ✓ Atto di provenienza - Atto Rossi del 08/08/2013 rep. 60150
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Caiano snc
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, Via Caiano snc, distinto in Catasto al foglio 29, particella 504, subalterno 11. Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra, di un fabbricato di maggior consistenza di due piani fuori terra, ed uno interrato, con struttura portante in C.A., copertura a tetto a due falde, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1 e 2). L'unità immobiliare oggetto della presente è situata al piano terra è composta da un balcone di 12,81 mq, dal quale si ha accesso all'interno dell'abitazione, un corridoio di 7,39 mq (vedi foto n. 3), una camera di 11,87 mq (vedi foto n. 4), una camera di 9,42 mq (vedi foto n. 5), una camera di 16,42 mq (vedi foto n. 6), un disimpegno di 1,74 mq, un bagno di 3,82 mq (vedi foto n. 7), un soggiorno di 24,43 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 4,39 mq (vedi foto n. 9), un angolo cottura di 19,83 mq (vedi foto n. 10), un balcone di 14,32 (vedi foto n. 11) ed un'area cortilizia tenuta a giardino di circa 190,60 mq (vedi foto n. 1 e 12). Sull'area cortilizia in adiacenza al fabbricato vi è una struttura in C.A. della superficie di circa 16,00 mq in corso di costruzione per l'edificazione di un garage (vedi foto n. 1). L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso l'area urbana censita in catasto al foglio 29 p.lla 504 sub. 10, intestato per la nuda proprietà alla parte debitrice esecutata. L'unità immobiliare si trova in fase di ultimazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, priva delle porte interne, portone d'ingresso in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia da completare, balconi allo stato grezzo privi di ringhiere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 504, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica
- Area Urbana sita nel comune di Fiuggi, Via Cisterna Antica, distinto in Catasto al foglio 29, particella 504, subalterno 10. Trattasi di Area Urbana di circa 255,00 mq (vedi foto n. 13 e 14) con accesso diretto dalla strada pubblica con la quale confina sul lato nord, tenuta a fondo vegetale, in parte pianeggiante ed in parte in pendenza (rampa d'accesso alla corte sub. 11). Da detta area cortilizia a fondo vegetale si accede all'antistante unità immobiliare abitativa e corte sub. 11.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 504, Sub. 10, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 109.250,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.250,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Caiano snc		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 504, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	151,89 mq
Descrizione:	- Immobile sito nel comune di Fiuggi, Via Caiano snc, distinto in Catasto al foglio 29, particella 504, subalterno 11. Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra, di un fabbricato di maggior consistenza di due piani fuori terra, ed uno interrato, con struttura portante in C.A., copertura a tetto a due falde, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1 e 2). L'unità immobiliare oggetto della presente è situata al piano terra è composta da un balcone di 12,81 mq, dal quale si ha accesso all'interno dell'abitazione, un corridoio di 7,39 mq (vedi foto n. 3), una camera di 11,87 mq (vedi foto n. 4), una camera di 9,42 mq (vedi foto n. 5), una camera di 16,42 mq (vedi foto n. 6), un disimpegno di 1,74 mq, un bagno di 3,82 mq (vedi foto n. 7), un soggiorno di 24,43 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 4,39 mq (vedi foto n. 9), un angolo cottura di 19,83 mq (vedi foto n. 10), un balcone di 14,32 (vedi foto n. 11) ed un'area cortilizia tenuta a giardino di circa 190,60 mq (vedi foto n. 1 e 12). Sull'area cortilizia in adiacenza al fabbricato vi è una struttura in C.A. della superficie di circa 16,00 mq in corso di costruzione per l'edificazione di un garage (vedi foto n. 1). L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso l'area urbana censita in catasto al foglio 29 p.lla 504 sub. 10, intestato per la nuda proprietà alla parte debitrice esecutata. L'unità immobiliare si trova in fase di ultimazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, priva delle porte interne, portone d'ingresso in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia da completare, balconi allo stato grezzo privi di ringhiere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Cisterna Antica		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 504, Sub. 10, Categoria F1	Superficie	45,90 mq
Descrizione:	- Area Urbana sita nel comune di Fiuggi, Via Cisterna Antica, distinto in Catasto al foglio 29, particella 504, subalterno 10. Trattasi di Area Urbana di circa 255,00 mq (vedi foto n. 13 e 14) con accesso diretto dalla strada pubblica con la quale confina sul lato nord, tenuta a fondo vegetale, in parte pianeggiante ed in parte in pendenza (rampa d'accesso alla corte sub. 11). Da detta area cortilizia a fondo vegetale si accede all'antistante unità immobiliare abitativa e corte sub. 11.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 08/11/2018

Reg. gen. 314 - Reg. part. 17

Quota: 1/1

Importo: € 55.912,53

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.912,53

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 04/06/2014

N° repertorio: 5683

N° raccolta: 15

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/05/2017

Reg. gen. 6976 - Reg. part. 5455

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 27/07/2018

Reg. gen. 12633 - Reg. part. 9565

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CISTERNA ANTICA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 22/04/2021

Reg. gen. 6273 - Reg. part. 5086

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/03/2022

Reg. gen. 4418 - Reg. part. 3606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

