

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	7
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	9
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	12

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	13
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	16
Stato di occupazione.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 .....	17

<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	27
Normativa urbanistica.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	28
Regolarità edilizia.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2.....	32
Stima / Formazione lotti.....	32

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°48'14.4"N 13°13'31.8"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T (Coord. Geografiche: 41°48'14.4"N 13°13'31.8"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°48'14.4"N 13°13'31.8"E)
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°48'14.4"N 13°13'31.8"E)

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Il bene n. 1 è costituito da un appartamento con accesso diretto dalla strada al piano terra, composto da tre livelli ad uso abitativo, inserito in un fabbricato a maggior consistenza, corredato da giardino.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni di tufo con solai in latero cemento gettati in opera, con copertura a due falde inclinate composta da travetti in ferro e pignatte con soletta di cls e sovrastante manto di tegole, all'esterno le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

Il piano terra risulta composto da due ambienti un soggiorno, ingresso, vano cucina oltre il bagno con antistante corte esclusiva. Tramite il vano scala è possibile raggiungere il piano 1°, dove sono ubicati un corridoio tre camere da letto, un bagno e balcone. Il 2° piano, sempre raggiungibile dal vano scala, è costituito da una soffitta/sottotetto allo stato grezzo. Tutti i vani sono destinati a civile abitazione e con caratteristiche tali, presentano una superficie commerciale ragguagliata di 163 mq. I locali presentano gli impianti primari, che al momento del sopralluogo risultavano funzionanti.

L'immobile risulta inserito in un fabbricato che presenta abusi edilizi per i quali si renderà necessario il ripristino, costo detratto dalla stima.

Con diritti sul BCNC sub 10.

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.

Lo scrivente esperto stimatore concordava con il custode Dott.ssa Barbara Del Vecchio la data del sopralluogo e rimetteva a mezzo racc. A/R comunicazione in merito con indicazione del giorno 15.10.2024 ore 10.15. In tale occasione, si eseguiva l'accesso alla presenza dei debitori esecutati, rispettivamente gli esecutati fornivano le dovute informazioni e veniva eseguito il rilievo metrico delle unità immobiliari nonché delle foto attestanti lo stato dei luoghi.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

Il bene n. 2 è costituito da un appartamento con accesso dalla corte comune a più unità immobiliari, composto da un solo livello ad uso abitativo, è inserito in un fabbricato a maggior consistenza.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni di tufo con solai in latero cemento gettati in opera, con copertura a due falde inclinate composta da travetti in ferro e pignatte con soletta di cls e sovrastante manto di tegole, all'esterno le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

Il piano terra risulta composto da due ambienti un soggiorno con angolo cottura ed ingresso ed una camera da letto oltre il bagno, all'esterno sono situati un vano ripostiglio ed un locale deposito oltre il locale tecnico che serve anche le altre unità del fabbricato. Tutti vani sono destinati a civile abitazione e con caratteristiche tali, presentano una superficie commerciale ragguagliata di mq 62,40. I locali presentano gli impianti primari, che al momento del sopralluogo risultavano funzionanti.

L'immobile risulta inserito in un fabbricato che presenta abusi edilizi per i quali si renderà necessario il ripristino, costo detratto dalla stima.

Con diritti sui BCNC sub 9 e 10.

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.

Lo scrivente esperto stimatore concordava con il custode Dott.ssa Barbara Del Vecchio la data del sopralluogo e rimetteva a mezzo racc. A/R comunicazione in merito con indicazione del giorno 15.10.2024 ore 10.15. In tale occasione, si eseguiva l'accesso alla presenza dei debitori esecutati, rispettivamente gli esecutati fornivano le dovute informazioni e veniva eseguito il rilievo metrico delle unità immobiliari nonché delle foto attestanti lo stato dei luoghi.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

Il bene n. 3 è costituito da un appartamento con accesso dalla corte comune a più unità immobiliari, composto da un solo livello ad uso abitativo posto al 1° piano, è inserito in un fabbricato a maggior consistenza.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni di tufo con solai in latero cemento gettati in opera, con copertura a due falde inclinate composta da travetti in ferro e pignatte con soletta di cls e sovrastante manto di tegole, all'esterno le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

Il piano primo risulta composto da due ambienti un soggiorno con angolo cottura ed ingresso ed una camera da letto con ripostiglio oltre il bagno. Tutti vani sono destinati a civile abitazione e con caratteristiche tali, presentano una superficie commerciale ragguagliata di mq 66,90. I locali presentano gli impianti primari, che al momento del sopralluogo risultavano funzionanti.

L'immobile risulta inserito in un fabbricato che presenta abusi edilizi per i quali si renderà necessario il ripristino, costo detratto dalla stima.

Con diritti sui BCNC sub 9 e 10.

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.

Lo scrivente esperto stimatore concordava con il custode Dott.ssa Barbara Del Vecchio la data del sopralluogo e rimetteva a mezzo racc. A/R comunicazione in merito con indicazione del giorno 15.10.2024 ore 10.15. In tale occasione, si eseguiva l'accesso alla presenza dei debitori esecutati, rispettivamente gli esecutati fornivano le dovute informazioni e veniva eseguito il rilievo metrico delle unità immobiliari nonché delle foto attestanti lo stato dei luoghi.

#### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBIcata A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

Il bene n. 4 ubicato in Fiuggi, è censito in catasto come porzione di fabbricato in corso di costruzione, ma di fatto risulta essere una soffitta allo stato rustico ovvero priva di rifiniture, posta al 2° piano sottotetto.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni di tufo con solai in latero cemento gettati in opera, con copertura a due falde inclinate composta da travetti in ferro e pignatte con soletta di cls e sovrastante manto di tegole, all'esterno le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

L'interno della soffitta, come detto allo stato rustico, presenta a vista la soletta in cls del solaio, la muratura portante dei blocchi in tufo ed un intonaco grezzo al soffitto corrispondente al solaio di copertura. Risultano inoltre, come per gli altri beni delle tubature e gli impianti elettrici che servono sia la soffitta che gli appartamenti sottostanti, avendo i beni in parte impianti condivisi.

Con diritti sui BCNC sub 9 e 10.

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.

Lo scrivente esperto stimatore concordava con il custode Dott.ssa Barbara Del Vecchio la data del sopralluogo e rimetteva a mezzo racc. A/R comunicazione in merito con indicazione del giorno 15.10.2024 ore 10.15. In tale occasione, si eseguiva l'accesso alla presenza dei debitori esecutati, rispettivamente gli esecutati fornivano le

dovute informazioni e veniva eseguito il rilievo metrico delle unità immobiliari nonché delle foto attestanti lo stato dei luoghi.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

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

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

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

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

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

#### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

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 STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

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)

I beni sottoposti a pignoramento, sono beni in regime personale, in quanto provenienti da successione.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

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)

I beni sottoposti a pignoramento, sono beni in regime personale, in quanto provenienti da successione.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

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)

I beni sottoposti a pignoramento, sono beni in regime personale, in quanto provenienti da successione.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

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)

I beni sottoposti a pignoramento, sono beni in regime personale, in quanto provenienti da successione.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Il bene n. 1, appartamento sub 5, confina:

- con BCNC SUB 10 e 9, appartamento sub 6, sub 7 e locale deposito sub 8.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

Il bene n. 2, appartamento sub 6, confina:

- con i BCNC SUB 10 e 9 ed appartamento sub 5.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

Il bene n. 3, appartamento sub 5, confina:

- con BCNC SUB 10 e 9, appartamento sub 5, particella 696.

### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

Il bene n. 4, sub 8, confina:

- sub 7 e particella 696.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,27 mq	57,97 mq	1	57,97 mq	3,00 m	T
Corte esclusiva	95,00 mq	102,00 mq	0,18	18,36 mq	0,00 m	T
Abitazione	41,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	10,90 mq	10,90 mq	1	10,90 mq	0,00 m	1
Soffitta	46,00 mq	57,00 mq	0,33	18,81 mq	2,48 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>163,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>163,04 mq</b>		

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,10 mq	57,50 mq	1	57,50 mq	3,00 m	T
Cantina	19,30 mq	24,48 mq	0,20	4,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,40 mq</b>		

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,25 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	3,00 m	T
Cortile	19,30 mq	24,48 mq	0,20	4,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,90 mq</b>		

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	46,00 mq	58,00 mq	0,33	19,14 mq	2,48 m	2
Cortile	19,30 mq	24,48 mq	0,20	4,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,04 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1999 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 695, Sub. 5 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 167 mq Rendita € 379,60 Piano T-1-2
--	--	---

Si precisa che gli intestatari catastali da visura non risultano allineati in quanto manca la voltura catastale della denuncia di successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dec.ta il 03.09.2017, dante causa per i diritti spettanti in capo agli esecutati rispetto a quelli correttamente indicati nel pignoramento.  
Ulteriormente si chiarisce che l'unità immobiliare foglio 37 n. 695 sub 5 deriva dalla soppressione degli ex sub 1, 3/parte e 4/parte, oltre che dal foglio 20 particella 382 sub 1. Detta unità immobiliare ha diritto alle parti comuni identificate in catasto con il BCNC foglio 37 n. 695 sub 10.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1999 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 695, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 95 mq Rendita € 162,68 Piano T

Si precisa che gli intestatari catastali da visura non risultano allineati in quanto manca la voltura catastale della denuncia di successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dec.ta il 03.09.2017, dante causa per i diritti spettanti in capo agli esecutati rispetto a quelli correttamente indicati nel pignoramento.  
Ulteriormente si chiarisce che l'unità immobiliare foglio 37 n. 695 sub 6 deriva dalla soppressione degli ex sub 2, 3/parte e 4/parte, oltre che dal foglio 20 particella 382 sub 2. Detta unità immobiliare ha diritto alle parti comuni identificate in catasto con il BCNC foglio 37 n. 695 sub 9 e 10.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1999 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 695, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 62 mq Rendita € 162,68 Piano 1

Si precisa che gli intestatari catastali da visura non risultano allineati in quanto manca la voltura catastale della denuncia di successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dec.ta il 03.09.2017, dante causa per i diritti spettanti in capo agli esecutati rispetto a quelli correttamente indicati nel pignoramento.  
Ulteriormente si chiarisce che l'unità immobiliare foglio 37 n. 695 sub 7 deriva dalla soppressione degli ex sub 2, 3/parte e 4/parte, oltre che dal foglio 20 particella 382 sub 2 e 1. Detta unità immobiliare ha diritto alle parti comuni identificate in catasto con il BCNC foglio 37 n. 695 sub 9 e 10.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1999 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 695, Sub. 8 Categoria F3 Piano 2

Si precisa che gli intestatari catastali da visura non risultano allineati in quanto manca la voltura catastale della denuncia di successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dec.ta il 03.09.2017, dante causa per i diritti spettanti in capo agli esecutati rispetto a quelli correttamente indicati nel pignoramento.

Ulteriormente si chiarisce che l'unità immobiliare foglio 37 n. 695 sub 8 deriva dalla soppressione degli ex sub 2, 3/parte e 4/parte, oltre che dal foglio 20 particella 382 sub 2 e 1. Detta unità immobiliare ha diritto alle parti comuni identificate in catasto con il BCNC foglio 37 n. 695 sub 9 e 10.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	695	5		A2	2	7	167 mq	379,6 €	T-1-2	

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	695	6		A2	2	3	95 mq	162,68 €	T	

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

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

37	695	7		A2	2	3	62 mq	162,68 €	1	
----	-----	---	--	----	---	---	-------	----------	---	--

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	695	8		F3					2	

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Lo stato conservativo generale è sufficiente.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

Lo stato conservativo generale è sufficiente.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

Lo stato conservativo generale è sufficiente.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

Lo stato conservativo generale è sufficiente.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Il bene n. 1 ha diritto sulle parti comuni BCNC f. 37 n. 695 sub 10, il quale non presenta completamente una definizione dei limiti di confine come da elaborato planimetrico.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

Il bene n. 2 ha diritto sulle parti comuni BCNC f. 37 n. 695 sub 9 e 10, il tutto meglio rappresentato con definizione dei confini nell'elaborato planimetrico.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

Il bene n. 3 ha diritto sulle parti comuni BCNC f. 37 n. 695 sub 9 e 10, il tutto meglio rappresentato con definizione dei confini nell'elaborato planimetrico.

#### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

Il bene n. 4 ha diritto sulle parti comuni BCNC f. 37 n. 695 sub 9 e 10, il tutto meglio rappresentato con definizione dei confini nell'elaborato planimetrico.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Il sottoscritto dagli atti pubblici rintracciati non rileva specifiche trascrizioni con riguardo di servitù sia attive che passive, tuttavia chiarisce che il fabbricato nel complesso, accede tramite il passaggio su proprietà terze che gli attuali proprietari esercitano senza contestazioni.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

Il sottoscritto dagli atti pubblici rintracciati non rileva specifiche trascrizioni con riguardo di servitù sia attive che passive, tuttavia chiarisce che il fabbricato nel complesso, accede tramite il passaggio su proprietà terze che gli attuali proprietari esercitano senza contestazioni.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

Il sottoscritto dagli atti pubblici rintracciati non rileva specifiche trascrizioni con riguardo di servitù sia attive che passive, tuttavia chiarisce che il fabbricato nel complesso, accede tramite il passaggio su proprietà terze che gli attuali proprietari esercitano senza contestazioni.

#### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

Il sottoscritto dagli atti pubblici rintracciati non rileva specifiche trascrizioni con riguardo di servitù sia attive che passive, tuttavia chiarisce che il fabbricato nel complesso, accede tramite il passaggio su proprietà terze che gli attuali proprietari esercitano senza contestazioni.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Il fabbricato risulta in parte edificato anteriormente al 01.09.1967, e precisamente al piano terra, e successivamente oggetto di sopraelevazione, piano primo e copertura,

Il piano terra presenta una muratura in mattoni di cotto unita da cordoli in c.a. e solaio in latero cemento, dal quale al piano primo è stata realizzata una muratura portante in mattoni squadri di tufo collegata tramite cordolo di sommità e solaio in c.a. e rispettivo solaio in latero cemento con sovrastante copertura a due falde. Risulta realizzato altro corpo in aderenza con destinazione di vano scala in muratura di mattoni di cemento e scala con intelaiatura in c.a..

L'esterno risulta intonacato e tinteggiato, così come i vani interni che di fatto si presentano come tre unità immobiliari con rispettivi impianti separati.

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

---

Il fabbricato risulta in parte edificato anteriormente al 01.09.1967, e precisamente al piano terra, e successivamente oggetto di sopraelevazione, piano primo e copertura,

Il piano terra presenta una muratura in mattoni di cotto unita da cordoli in c.a. e solaio in latero cemento, dal quale al piano primo è stata realizzata una muratura portante in mattoni squadri di tufo collegata tramite cordolo di sommità e solaio in c.a. e rispettivo solaio in latero cemento con sovrastante copertura a due falde. Risulta realizzato altro corpo in aderenza con destinazione di vano scala in muratura di mattoni di cemento e scala con intelaiatura in c.a..

L'esterno risulta intonacato e tinteggiato, così come i vani interni che di fatto si presentano come tre unità immobiliari con rispettivi impianti separati.

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

---

Il fabbricato risulta in parte edificato anteriormente al 01.09.1967, e precisamente al piano terra, e successivamente oggetto di sopraelevazione, piano primo e copertura,

Il piano terra presenta una muratura in mattoni di cotto unita da cordoli in c.a. e solaio in latero cemento, dal quale al piano primo è stata realizzata una muratura portante in mattoni squadri di tufo collegata tramite cordolo di sommità e solaio in c.a. e rispettivo solaio in latero cemento con sovrastante copertura a due falde. Risulta realizzato altro corpo in aderenza con destinazione di vano scala in muratura di mattoni di cemento e scala con intelaiatura in c.a..

L'esterno risulta intonacato e tinteggiato, così come i vani interni che di fatto si presentano come tre unità immobiliari con rispettivi impianti separati.

---

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

---

Il fabbricato risulta in parte edificato anteriormente al 01.09.1967, e precisamente al piano terra, e successivamente oggetto di sopraelevazione, piano primo e copertura,

Il piano terra presenta una muratura in mattoni di cotto unita da cordoli in c.a. e solaio in latero cemento, dal quale al piano primo è stata realizzata una muratura portante in mattoni squadri di tufo collegata tramite cordolo di sommità e solaio in c.a. e rispettivo solaio in latero cemento con sovrastante copertura a due falde. Risulta realizzato altro corpo in aderenza con destinazione di vano scala in muratura di mattoni di cemento e scala con intelaiatura in c.a..

L'esterno risulta intonacato e tinteggiato, così come i vani interni che di fatto si presentano come tre unità immobiliari con rispettivi impianti separati.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

---

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal suo nucleo familiare.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone, ma occupato ma mobili ed arredo di proprietà degli esecutati.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone, ma occupato ma mobili ed arredo di proprietà degli esecutati.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone, ma occupato ma mobili ed arredo di proprietà degli esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>29/06/1970</b> al <b>31/07/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tommaso Ceccaroni	29/06/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	06/07/1970	6144	5301
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>18/07/2001</b> al	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			

10/04/2025		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	31/07/2004	20083	11993
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	17/07/2002	96	671
Dal 22/04/2009 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria I.P. De Camillo	22/04/2009	27149	9147
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	07/04/2022	6185	5081
		<b>Registrazione</b>			
Dal 03/09/2017 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	13/12/2018	20066	15325
		<b>Registrazione</b>			
Dal 18/05/2023 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita accertata con sentenza</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Frosinone	18/05/2023	562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate	07/11/2023	20995	16001

	di Frosinone		
	<b>Registrazione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>

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.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1970 al 31/07/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tommaso Ceccaroni	29/06/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	06/07/1970	6144	5301
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/07/2001 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	31/07/2004	20083	11993
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	17/07/2002	96	671

Dal 22/04/2009 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria I.P. De Camillo	22/04/2009	27149	9147
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	07/04/2022	6185	5081
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/09/2017 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	13/12/2018	20066	15325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ag. delle Entrate	30/08/2018	1139	9990		
Dal 18/05/2023 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita accertata con sentenza</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Frosinone	18/05/2023	562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	07/11/2023	20995	16001
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1970 al 31/07/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tommaso Ceccaroni	29/06/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	06/07/1970	6144	5301
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/07/2001 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	31/07/2004	20083	11993
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/04/2009 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria I.P. De Camillo	22/04/2009	27149	9147
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	07/04/2022	6185	5081
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 03/09/2017 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	13/12/2018	20066	15325
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ag. delle Entrate	30/08/2018	1139	9990		
Dal 18/05/2023 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita accertata con sentenza</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Frosinone	18/05/2023	562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	07/11/2023	20995	16001
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 29/06/1970 al 31/07/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tommaso Ceccaroni	29/06/1970		

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	06/07/1970	6144	5301
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/07/2001 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	31/07/2004	20083	11993
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ag. delle Entrate di Frosinone	17/07/2002	96	671		
Dal 22/04/2009 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria I.P. De Camillo	22/04/2009	27149	9147
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	07/04/2022	6185	5081
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/09/2017 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate di Frosinone	13/12/2018	20066	15325
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. delle Entrate	30/08/2018	1139	9990
Dal 18/05/2023 al 10/04/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita accertata con sentenza</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	18/05/2023	562	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	07/11/2023	20995	16001
		<b>Registrazione</b>			
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 10/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 06/05/2009  
 Reg. gen. 11386 - Reg. part. 1461  
 Quota: 1/1 della proprietà  
 Importo: € 255.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 150.000,00

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 11/01/2019

Reg. gen. 417 - Reg. part. 320

Quota: 1/1 della proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 10/06/2024

Reg. gen. 10638 - Reg. part. 8636

Quota: 1/1 della proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 3 domande di annotazione, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, successivamente alla vendita.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 10/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 06/05/2009

Reg. gen. 11386 - Reg. part. 1461

Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 255.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 11/01/2019

Reg. gen. 417 - Reg. part. 320

Quota: 1/1 della proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 10/06/2024

Reg. gen. 10638 - Reg. part. 8636

Quota: 1/1 della proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 3 domande di annotazione, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, successivamente alla vendita.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 06/05/2009

Reg. gen. 11386 - Reg. part. 1461

Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 255.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 11/01/2019

Reg. gen. 417 - Reg. part. 320

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 10/06/2024  
Reg. gen. 10638 - Reg. part. 8636  
Quota: 1/1 della proprietà

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 3 domande di annotazione, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, successivamente alla vendita.

### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 10/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 06/05/2009  
Reg. gen. 11386 - Reg. part. 1461  
Quota: 1/1 della proprietà  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 11/01/2019  
Reg. gen. 417 - Reg. part. 320  
Quota: 1/1 della proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 10/06/2024

Reg. gen. 10638 - Reg. part. 8636

Quota: 1/1 della proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 3 domande di annotazione, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, successivamente alla vendita.

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

Il fabbricato nella sua interezza ricade in zona B1 del P.R.G. adottato del Comune di Fiuggi.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

Il fabbricato nella sua interezza ricade in zona B1 del P.R.G. adottato del Comune di Fiuggi.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

Il fabbricato nella sua interezza ricade in zona B1 del P.R.G. adottato del Comune di Fiuggi.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

Il fabbricato nella sua interezza ricade in zona B1 del P.R.G. adottato del Comune di Fiuggi.

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- 1) Il fabbricato risultava in parte edificato antecedentemente al 01.09.1967, e precisamente il piano terra.
- 2) Successivamente veniva rilasciato "nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciata 08.04.1970 rif. pratica n.

1674;

a cui seguiva verbale di accertamento di abuso ed ordinanza di sospensione dei lavori, del 10.01.1972.

3) Concessione per le esecuzioni di opere rilasciata il 16.01.1988 pratica 13221/86 per la realizzazione di una copertura a tetto.

4) Concessione edilizia in sanatoria n. 464 pratica 806 - 1993 rilasciata il 10.02.2000

Non risulta presente richiesta di agibilità.

### **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.

Lo scrivente Tecnico, dal sopralluogo effettuato e dalla visione degli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi rilasciati, asserisce che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alle autorizzazioni. Nello specifico risulta realizzato un vano scala chiuso all'esterno della sagoma legittimata in assenza di titolo abilitativo e dell'innalzamento delle falde di copertura, nonché per la diversa distribuzione degli spazi interni e della suddivisione stessa delle unità immobiliari. Il tutto, constatato l'entità delle difformità che rientrano in parte in variazione essenziale ed in parte in parziale difformità dei titoli edilizi rilasciati, e che non può definirsi l'ammissibilità di un eventuale proposta sanante, si ritiene di preventivare il ripristino allo stato legittimato, oltremodo tenendo presente che le somme possono ritenersi presuntivamente vicine. Inoltre lo stato urbanistico verrà tenuto in considerazione nella fase di stima in quanto limitante rispetto alla commerciabilità dei beni pignorati che dovranno obbligatoriamente formare un unico lotto.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- 1) Il fabbricato risultava in parte edificato precedentemente al 01.09.1967, e precisamente il piano terra.
- 2) Successivamente veniva rilasciato "nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciata 08.04.1970 rif. pratica n. 1674;

a cui seguiva verbale di accertamento di abuso ed ordinanza di sospensione dei lavori, del 10.01.1972.

3) Concessione per le esecuzioni di opere rilasciata il 16.01.1988 pratica 13221/86 per la realizzazione di una copertura a tetto.

4) Concessione edilizia in sanatoria n. 464 pratica 806 - 1993 rilasciata il 10.02.2000

Non risulta presente richiesta di agibilità.

**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.

Lo scrivente Tecnico, dal sopralluogo effettuato e dalla visione degli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi rilasciati, asserisce che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alle autorizzazioni. Nello specifico risulta realizzato un vano scala chiuso all'esterno della sagoma legittimata in assenza di titolo abilitativo e dell'innalzamento delle falde di copertura, nonché per la diversa distribuzione degli spazi interni e della suddivisione stessa delle unità immobiliari. Il tutto, constatato l'entità delle difformità che rientrano in parte in variazione essenziale ed in parte in parziale difformità dei titoli edilizi rilasciati, e che non può definirsi l'ammissibilità di un eventuale proposta sanante, si ritiene di preventivare il ripristino allo stato legittimato, oltremodo tenendo presente che le somme possono ritenersi presuntivamente vicine. Inoltre lo stato urbanistico verrà tenuto in considerazione nella fase di stima in quanto limitante rispetto alla commerciabilità dei beni pignorati che dovranno obbligatoriamente formare un unico lotto.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- 1) Il fabbricato risultava in parte edificato antecedentemente al 01.09.1967, e precisamente il piano terra.
  - 2) Successivamente veniva rilasciato "nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciata 08.04.1970 rif. pratica n. 1674;  
a cui seguiva verbale di accertamento di abuso ed ordinanza di sospensione dei lavori, del 10.01.1972.
  - 3) Concessione per le esecuzioni di opere rilasciata il 16.01.1988 pratica 13221/86 per la realizzazione di una copertura a tetto.
  - 4) Concessione edilizia in sanatoria n. 464 pratica 806 - 1993 rilasciata il 10.02.2000
- Non risulta presente richiesta di agibilità.

**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.

Lo scrivente Tecnico, dal sopralluogo effettuato e dalla visione degli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi rilasciati, asserisce che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alle autorizzazioni. Nello specifico risulta realizzato un vano scala chiuso all'esterno della sagoma legittimata in assenza di titolo abilitativo e dell'innalzamento delle falde di copertura, nonché per la diversa distribuzione degli spazi interni e della suddivisione stessa delle unità immobiliari. Il tutto, constatato l'entità delle difformità che rientrano in parte in variazione essenziale ed in parte in parziale difformità dei titoli edilizi rilasciati, e che non può definirsi l'ammissibilità di un eventuale proposta sanante, si ritiene di preventivare il ripristino allo stato legittimato, oltremodo tenendo presente che le somme possono ritenersi presuntivamente vicine. Inoltre lo stato urbanistico verrà tenuto in considerazione nella fase di stima in quanto limitante rispetto alla commerciabilità dei beni pignorati che dovranno obbligatoriamente formare un unico lotto.

#### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- 1) Il fabbricato risultava in parte edificato antecedentemente al 01.09.1967, e precisamente il piano terra.
  - 2) Successivamente veniva rilasciato "nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciata 08.04.1970 rif. pratica n. 1674;  
a cui seguiva verbale di accertamento di abuso ed ordinanza di sospensione dei lavori, del 10.01.1972.
  - 3) Concessione per le esecuzioni di opere rilasciata il 16.01.1988 pratica 13221/86 per la realizzazione di una copertura a tetto.
  - 4) Concessione edilizia in sanatoria n. 464 pratica 806 - 1993 rilasciata il 10.02.2000
- Non risulta presente richiesta di agibilità.

#### **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.

Lo scrivente Tecnico, dal sopralluogo effettuato e dalla visione degli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi rilasciati, asserisce che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alle autorizzazioni. Nello specifico risulta realizzato un vano scala chiuso all'esterno della sagoma legittimata in assenza di titolo abilitativo e dell'innalzamento delle falde di copertura, nonché per la diversa distribuzione degli spazi interni e della suddivisione stessa delle unità immobiliari. Il tutto, constatato l'entità delle difformità che rientrano in parte in variazione essenziale ed in parte in parziale difformità dei titoli edilizi rilasciati, e che non può definirsi l'ammissibilità di un eventuale proposta sanante, si ritiene di preventivare il ripristino allo stato legittimato, oltremodo tenendo presente che le somme possono ritenersi presuntivamente vicine. Inoltre lo stato urbanistico verrà tenuto in considerazione nella fase di stima in quanto limitante rispetto alla commerciabilità

dei beni pignorati che dovranno obbligatoriamente formare un unico lotto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA STRIMO N. 19, PIANO T-1-2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto non risulta inserito in contesto condominiale, ma l'adduzione della fornitura dell'acqua pubblica avviene tramite unico allaccio.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto non risulta inserito in contesto condominiale, ma l'adduzione della fornitura dell'acqua pubblica avviene tramite unico allaccio.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto non risulta inserito in contesto condominiale, ma l'adduzione della fornitura dell'acqua pubblica avviene tramite unico allaccio.

### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CASALI N. 47, PIANO 2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto non risulta inserito in contesto condominiale, ma l'adduzione della fornitura dell'acqua pubblica avviene tramite unico allaccio.

## 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 Strimo n. 19, piano T-1-2

Il bene n. 1 è costituito da un appartamento con accesso diretto dalla strada al piano terra, composto da tre livelli ad uso abitativo, inserito in un fabbricato a maggior consistenza, corredato da giardino. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni di tufo con solai in latero cemento gettati in opera, con copertura a due falde inclinate composta da travetti in ferro e pignatte con soletta di cls e sovrastante manto di tegole, all'esterno le facciate risultano intonacate e tinteggiate. Il piano terra risulta composto da due ambienti un soggiorno, ingresso, vano cucina oltre il bagno con antistante corte esclusiva. Tramite il vano scala è possibile raggiungere il piano 1°, dove sono ubicati un corridoio tre camere da letto, un bagno e balcone. Il 2° piano, sempre raggiungibile dal vano scala, è costituito da una soffitta/sottotetto allo stato grezzo. Tutti i vani sono destinati a civile abitazione e con caratteristiche tali, presentano una superficie commerciale ragguagliata di 163 mq. I locali presentano gli impianti primari, che al momento del sopralluogo risultavano funzionanti. L'immobile risulta inserito in un fabbricato che presenta abusi edilizi per i quali si renderà necessario il ripristino, costo detratto dalla stima. Con diritti sul BCNC sub 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 695, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 97.824,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T

Il bene n. 2 è costituito da un appartamento con accesso dalla corte comune a più unità immobiliari, composto da un solo livello ad uso abitativo, è inserito in un fabbricato a maggior consistenza. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni di tufo con solai in latero cemento gettati in opera, con copertura a due falde inclinate composta da travetti in ferro e pignatte con soletta di cls e sovrastante manto di tegole, all'esterno le facciate risultano intonacate e tinteggiate. Il piano terra risulta composto da due ambienti un soggiorno con angolo cottura ed ingresso ed una camera da letto oltre il bagno, all'esterno sono situati un vano ripostiglio ed un locale deposito oltre il locale tecnico che serve anche le altre unità del fabbricato. Tutti vani sono destinati a civile abitazione e con caratteristiche tali, presentano una superficie commerciale ragguagliata di mq 62,40. I locali presentano gli impianti primari, che al momento del sopralluogo risultavano funzionanti. L'immobile risulta inserito in un fabbricato che presenta abusi edilizi per i quali si renderà necessario il ripristino, costo detratto dalla stima. Con diritti sui BCNC sub 9 e 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 695, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 37.440,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1

Il bene n. 3 è costituito da un appartamento con accesso dalla corte comune a più unità immobiliari, composto da un solo livello ad uso abitativo posto al 1° piano, è inserito in un fabbricato a maggior consistenza. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni di tufo con solai in latero cemento gettati in opera, con copertura a due falde inclinate composta da travetti in ferro e pignatte con

soletta di cls e sovrastante manto di tegole, all'esterno le facciate risultano intonacate e tinteggiate. Il piano primo risulta composto da due ambienti un soggiorno con angolo cottura ed ingresso ed una camera da letto con ripostiglio oltre il bagno. Tutti vani sono destinati a civile abitazione e con caratteristiche tali, presentano una superficie commerciale ragguagliata di mq 66,90. I locali presentano gli impianti primari, che al momento del sopralluogo risultavano funzionanti. L'immobile risulta inserito in un fabbricato che presenta abusi edilizi per i quali si renderà necessario il ripristino, costo detratto dalla stima. Con diritti sui BCNC sub 9 e 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 695, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 40.140,00



- **Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2**

Il bene n. 4 ubicato in Fiuggi, è censito in catasto come porzione di fabbricato in corso di costruzione, ma di fatto risulta essere una soffitta allo stato rustico ovvero priva di rifiniture, posta al 2° piano sottotetto. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni di tufo con solai in latero cemento gettati in opera, con copertura a due falde inclinate composta da travetti in ferro e pignatte con soletta di cls e sovrastante manto di tegole, all'esterno le facciate risultano intonacate e tinteggiate. L'interno della soffitta, come detto allo stato rustico, presenta a vista la soletta in cls del solaio, la muratura portante dei blocchi in tufo ed un intonaco grezzo al soffitto corrispondente al solaio di copertura. Risultano inoltre, come per gli altri beni delle tubature e gli impianti elettrici che servono sia la soffitta che gli appartamenti sottostanti, avendo i beni in parte impianti condivisi. Con diritti sui BCNC sub 9 e 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 695, Sub. 8, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 14.424,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Fiuggi (FR) - Via Strimo n. 19, piano T- 1-2	163,04 mq	600,00 €/mq	€ 97.824,00	100,00%	€ 97.824,00
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano T	62,40 mq	600,00 €/mq	€ 37.440,00	100,00%	€ 37.440,00
<b>Bene N° 3 -</b> Appartamento Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 1	66,90 mq	600,00 €/mq	€ 40.140,00	100,00%	€ 40.140,00
<b>Bene N° 4 - Soffitta</b> Fiuggi (FR) - Via Casali n. 47, piano 2	24,04 mq	600,00 €/mq	€ 14.424,00	100,00%	€ 14.424,00
				Valore di stima:	€ 189.828,00



### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino stato legittimo con demolizione vano scala in muratura	20,00	%

**Valore finale di stima: € 151.862,40**

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 14/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Berardi Marco

Firmato digitalmente da

**marco berardi**

CN = berardi marco  
O = Collegio dei Geometri di Frosinone  
e-mail = geom-marcoberardi@libero.it  
C = IT

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Vis. ipot. + prov. (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - vis. catastali storiche
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - depositate presso ufficio catasto
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - n. 3 titoli edilizi / autorizzazioni
- ✓ N° 5 Foto - LOTTO UNICO
- ✓ N° 6 Altri allegati - Cert. di residenza esegutati
- ✓ N° 7 Notifiche - perizia alle parti