

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2021 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	6
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	7
Stato di occupazione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1	11
Regolarità edilizia	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1	12
Vincoli od oneri condominiali	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	17
<b>Lotto Unico</b>	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2021 del R.G.E.	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00</b>	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1	21



## 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 13/04/2022 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 Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

---

- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Case Gioacchino n. 13B, distinto in Catasto al foglio 25, particella 161 subalterno 7.

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra (vedi foto n. 1 e 2), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 78,00 mq, edificato a fine anni '60 e ristrutturato nel 2008, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via Case Gioacchino attraverso il cancello e l'area cortilizia comune con fondo in battuto di cemento. L'appartamento al piano primo oggetto della presente denominato interno 6, è composto da una cucina di 24,34 mq (vedi foto n. 3), un disimpegno di 2,19 mq (vedi foto n. 4), un bagno di 6,58 mq (vedi foto n. 5), una camera di 16,02 mq (vedi foto n. 6) ed un terrazzo di 30,97 mq (vedi foto n. 7 e 8). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con avvolgibili in PVC, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

---

- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Case Gioacchino n. 13B, distinto in Catasto al foglio 25, particella 161 subalterno 26.

Trattasi di posto auto scoperto della superficie di circa 11,11 mq (vedi foto n. 9) a fondo in battuto di cemento, posto sul lato nord-ovest dell'area cortilizia del fabbricato di maggior consistenza p.lla 161. All'immobile si ha accesso dalla strada comunale via Crocifisso attraverso il viale privato a fondo in battuto di cemento.

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 Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1

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 CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1

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

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

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

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

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1

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

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

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

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



## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

Il fabbricato p.lla 161 confina a nord con la p.lla 632, ad est con la p.lla 110, a sud con la strada pubblica via Case Gioacchino e ad ovest con la p.lla 108.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

Il fabbricato p.lla 161 confina a nord con la p.lla 632, ad est con la p.lla 110, a sud con la strada pubblica via Case Gioacchino e ad ovest con la p.lla 108.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	49,13 mq	57,96 mq	1,00	57,96 mq	3,00 m	1
Terrazzo	30,97 mq	30,97 mq	0,25	7,74 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,11 mq	11,11 mq	0,40	4,44 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	161	7		A2	3	3 vani	68 mq	193,67 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	161	26		C6	14	11 mq	11 mq	53,4 €	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 CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

L'immobile risulta libero



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

L'immobile risulta libero



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1982 al 28/09/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuliano Floridi	15/05/1982	2705	1876
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/09/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Santacroce	28/09/2007	31078	10701
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1982 al 28/09/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuliano Floridi	15/05/1982	2705	1876
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/09/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Antonio Santacroce	28/09/2007			31078	10701
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 03/10/2007  
Reg. gen. 27339 - Reg. part. 7344  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.605.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.070.000,00  
Interessi: € 535.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Santacroce Antonio  
Data: 28/09/2007  
N° repertorio: 31079  
N° raccolta: 10702

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 09/07/2020  
Reg. gen. 8206 - Reg. part. 6161  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 14/10/2021  
Reg. gen. 16761 - Reg. part. 13660  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in Quota**  
Iscritto a Frosinone il 05/06/2009  
Reg. gen. 14228 - Reg. part. 1528  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 03/10/2007  
Reg. gen. 27339 - Reg. part. 7344  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.605.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.070.000,00  
Interessi: € 535.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Santacroce Antonio  
Data: 28/09/2007  
N° repertorio: 31079  
N° raccolta: 10702

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 09/07/2020  
Reg. gen. 8206 - Reg. part. 6161  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 14/10/2021  
Reg. gen. 16761 - Reg. part. 13660  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in Quota**  
Iscritto a Frosinone il 05/06/2009  
Reg. gen. 14228 - Reg. part. 1528  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come è risultato dallo studio dei titoli di provenienza nonché dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, il fabbricato sito in Fiuggi e distinto in catasto al foglio 25, p.lla 161 è stato edificato (ad uso albergo) con Licenza Edilizia n. 7261 del 02/04/1968, successivamente con Permesso di Costruire n. 263 del 22/10/2007, pratica edilizia n. 1926, sono stati effettuati lavori di completamento dell'edificio con cambio di destinazione d'uso da albergo a residenziale e successiva variante in corso d'opera con Denuncia di Inizio Attività del 11/07/2008, Prot. 7409 (vedi allegati).

#### ***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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento dell'accesso sopralluogo ed il progetto allegato alla DIA dell'11/07/2008 prot. 7409 il sottoscritto CTU ha riscontrato lievi difformità dovute al posizionamento della ringhiera del terrazzo. tali difformità potranno essere facilmente eliminate con lo spostamento di una porzione di ringhiera (vedi planimetria dello stato dei luoghi e progetto allegato alla DIA). Per il ripristino dello stato dei luoghi il sottoscritto stima un costo pari ad € 140,00.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

---

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

Come è risultato dallo studio dei titoli di provenienza nonché dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, il fabbricato sito in Fiuggi e distinto in catasto al foglio 25, p.lla 161 è stato edificato (ad uso albergo) con Licenza Edilizia n. 7261 del 02/04/1968, successivamente con Permesso di Costruire n. 263 del 22/10/2007, pratica edilizia n. 1926, sono stati effettuati lavori di completamento dell'edificio con cambio di destinazione d'uso da albergo a residenziale e successiva variante in corso d'opera con Denuncia di Inizio Attività del 11/07/2008, Prot. 7409 (vedi allegati).

### **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.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.000,00



Il sottoscritto CTU ha richiesto all'Amministratore del Condominio Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tutta la documentazione del caso ovvero:

tabelle millesimali, regolamento di condominio, vincoli ed oneri condominiali (importo annuo di spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso) e posizione amministrativa dell'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato.

Con comunicazione del 03/08/2022 l'Amministratore del Condominio Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* inviava il regolamento di condominio con le relative tabelle nonché il verbale d'assemblea del 22/03/2022 (vedi allegati) e metteva a conoscenza il sottoscritto CTU sui seguenti importi non versati:

- importo delle spese dovute per la gestione 2022 è di € 495,78;
- saldo anni precedenti € 3.902,452 (saldo gestione 2021 € 475,48 - saldo gestione 2020 € 644,33 - saldo gestione 2019 € 1097,28 - saldo gestione 2018 € 1685,43).

e che vi sono lavori di sistemazione muretti esterni da eseguire ma non è stato approvato nessun preventivo per cui al momento non vi sono spese straordinarie deliberate.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**

---



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.000,00

Il sottoscritto CTU ha richiesto all'Amministratore del Condominio Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tutta la documentazione del caso ovvero:

tabelle millesimali, regolamento di condominio, vincoli ed oneri condominiali (importo annuo di spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso) e posizione amministrativa dell'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato.

Con comunicazione del 03/08/2022 l'Amministratore del Condominio Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* inviava il regolamento di condominio con le relative tabelle nonché il verbale d'assemblea del 22/03/2022 (vedi allegati) e metteva a conoscenza il sottoscritto CTU sui seguenti importi non versati:

- importo delle spese dovute per la gestione 2022 è di € 495,78;
- saldo anni precedenti € 3.902,452 (saldo gestione 2021 € 475,48 - saldo gestione 2020 € 644,33 - saldo gestione 2019 € 1097,28 - saldo gestione 2018 € 1685,43).

e che vi sono lavori di sistemazione muretti esterni da eseguire ma non è stato approvato nessun preventivo per cui al momento non vi sono spese straordinarie deliberate.

## 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 Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 - Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Case Gioacchino n. 13B, distinto in Catasto al foglio 25, particella 161 subalterno 7. Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra (vedi foto n. 1 e 2), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 78,00 mq, edificato a fine anni '60 e ristrutturato nel 2008, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto a due falde, con sovrastante

manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via Case Gioacchino attraverso il cancello e l'area cortilizia comune con fondo in battuto di cemento. L'appartamento al piano primo oggetto della presente denominato interno 6, è composto da una cucina di 24,34 mq (vedi foto n. 3), un disimpegno di 2,19 mq (vedi foto n. 4), un bagno di 6,58 mq (vedi foto n. 5), una camera di 16,02 mq (vedi foto n. 6) ed un terrazzo di 30,97 mq (vedi foto n. 7 e 8). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con avvolgibili in PVC, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 161, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 65.700,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1 - Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Case Gioacchino n. 13B, distinto in Catasto al foglio 25, particella 161 subalterno 26. Trattasi di posto auto scoperto della superficie di circa 11,11 mq (vedi foto n. 9) a fondo in battuto di cemento, posto sul lato nord-ovest dell'area cortilizia del fabbricato di maggior consistenza p.lla 161. All'immobile si ha accesso dalla strada comunale via Crocifisso attraverso il viale privato a fondo in battuto di cemento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 161, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1	65,70 mq	1.000,00 €/mq	€ 65.700,00	100,00%	€ 65.700,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1	4,44 mq	1.000,00 €/mq	€ 4.440,00	100,00%	€ 4.440,00
Valore di stima:					€ 70.140,00

Valore di stima: € 70.140,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per il ripristino dello stato dei luoghi	140,00	€

**Valore finale di stima: € 70.000,00**



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

Frosinone, li 05/10/2022



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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Verbale redatto in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Visura camerale
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Floridi del 15-05-1982 rep 2705
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Santacroce del 28-09-2007 rep 31078
- ✓ Concessione edilizia - Denuncia di Inizio Attività del 11/07/2008, prot 7409
- ✓ Altri allegati - Regolamento di Condominio con Tabelle Millesimali
- ✓ Altri allegati - Verbale di assemblea del 26-03-2022
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1  
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Case Gioacchino n. 13B, distinto in Catasto al foglio 25, particella 161 subalterno 7. Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra (vedi foto n. 1 e 2), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 78,00 mq, edificato a fine anni '60 e ristrutturato nel 2008, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via Case Gioacchino attraverso il cancello e l'area cortilizia comune con fondo in battuto di cemento. L'appartamento al piano primo oggetto della presente denominato interno 6, è composto da una cucina di 24,34 mq (vedi foto n. 3), un disimpegno di 2,19 mq (vedi foto n. 4), un bagno di 6,58 mq (vedi foto n. 5), una camera di 16,02 mq (vedi foto n. 6) ed un terrazzo di 30,97 mq (vedi foto n. 7 e 8). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con avvolgibili in PVC, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 161, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1  
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Case Gioacchino n. 13B, distinto in Catasto al foglio 25, particella 161 subalterno 26. Trattasi di posto auto scoperto della superficie di circa 11,11 mq (vedi foto n. 9) a fondo in battuto di cemento, posto sul lato nord-ovest dell'area cortilizia del fabbricato di maggior consistenza p.lla 161. All'immobile si ha accesso dalla strada comunale via Crocifisso attraverso il viale privato a fondo in battuto di cemento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 161, Sub. 26, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 70.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 161, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	65,70 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Case Gioacchino n. 13B, distinto in Catasto al foglio 25, particella 161 subalterno 7. Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra (vedi foto n. 1 e 2), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 78,00 mq, edificato a fine anni '60 e ristrutturato nel 2008, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via Case Gioacchino attraverso il cancello e l'area cortilizia comune con fondo in battuto di cemento. L'appartamento al piano primo oggetto della presente denominato interno 6, è composto da una cucina di 24,34 mq (vedi foto n. 3), un disimpegno di 2,19 mq (vedi foto n. 4), un bagno di 6,58 mq (vedi foto n. 5), una camera di 16,02 mq (vedi foto n. 6) ed un terrazzo di 30,97 mq (vedi foto n. 7 e 8). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con avvolgibili in PVC, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13B, scala u, interno 6, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 161, Sub. 26, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,44 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Case Gioacchino n. 13B, distinto in Catasto al foglio 25, particella 161 subalterno 26. Trattasi di posto auto scoperto della superficie di circa 11,11 mq (vedi foto n. 9) a fondo in battuto di cemento, posto sul lato nord-ovest dell'area cortilizia del fabbricato di maggior consistenza p.lla 161. All'immobile si ha accesso dalla strada comunale via Crocifisso attraverso il viale privato a fondo in battuto di cemento.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 03/10/2007  
Reg. gen. 27339 - Reg. part. 7344  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.605.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.070.000,00  
Interessi: € 535.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Santacroce Antonio  
Data: 28/09/2007  
N° repertorio: 31079  
N° raccolta: 10702

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 09/07/2020  
Reg. gen. 8206 - Reg. part. 6161  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 14/10/2021  
Reg. gen. 16761 - Reg. part. 13660  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in Quota**  
Iscritto a Frosinone il 05/06/2009  
Reg. gen. 14228 - Reg. part. 1528  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13B, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 1**



#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 03/10/2007  
Reg. gen. 27339 - Reg. part. 7344  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.605.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.070.000,00  
Interessi: € 535.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Santacroce Antonio  
Data: 28/09/2007  
N° repertorio: 31079  
N° raccolta: 10702

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 09/07/2020  
Reg. gen. 8206 - Reg. part. 6161  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 14/10/2021  
Reg. gen. 16761 - Reg. part. 13660  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in Quota**  
Iscritto a Frosinone il 05/06/2009  
Reg. gen. 14228 - Reg. part. 1528  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

