TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2020 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 9
Premessa 9
Descrizione 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1 9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1 9
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T 10
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T 10
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T 10
Bene N° 6 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T 11
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1 11
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1 11
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1 11
Lotto 1 12
Completezza documentazione ex art. 567 12
Titolarità 12
Confini 12
Consistenza 12
Cronistoria Dati Catastali 13
Dati Catastali 13
Precisazioni 14
Patti 14
Stato conservativo 14
Parti Comuni 14
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 14
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 16
Normativa urbanistica 16
Regolarità edilizia 17
Vincoli od oneri condominiali 17
Lotto 2 17
Completezza documentazione ex art. 567 18
Titolarità 18
Confini 18
Consistenza 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Cronistoria Dati Catastali 19
Dati Catastali 19
Precisazioni 19
Patti 19
Stato conservativo 20
Parti Comuni 20
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Stato di occupazione 20
Provenienze Ventennali 20
Formalità pregiudizievoli 21
Normativa urbanistica 22
Regolarità edilizia 22
Vincoli od oneri condominiali 23
Lotto 3 23
Completezza documentazione ex art. 567 23
Titolarità 23
Confini 24
Consistenza 24
Cronistoria Dati Catastali 24
Dati Catastali 25
Precisazioni 25
Patti 25
Stato conservativo 25
Parti Comuni 25
Servitù, censo, livello, usi civici 26
Caratteristiche costruttive prevalenti 26
Stato di occupazione 26
Provenienze Ventennali 26
Formalità pregiudizievoli 28
Normativa urbanistica 28
Regolarità edilizia 28
Vincoli od oneri condominiali 29
Lotto 4 29
Completezza documentazione ex art. 567 29
Titolarità 29
Confini 30
Consistenza 30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Cronistoria Dati Catastali 30
Dati Catastali 31
Precisazioni 31
Patti 31
Stato conservativo 32
Parti Comuni 32
Servitù, censo, livello, usi civici 32
Caratteristiche costruttive prevalenti 32
Stato di occupazione 32
Provenienze Ventennali 33
Formalità pregiudizievoli 34
Normativa urbanistica 34
Regolarità edilizia 34
Vincoli od oneri condominiali 35
Lotto 5 36
Completezza documentazione ex art. 567 36
Titolarità 36
Confini 36
Consistenza 36
Cronistoria Dati Catastali 37
Dati Catastali 37
Precisazioni 37
Patti 38
Stato conservativo 38
Parti Comuni 38
Servitù, censo, livello, usi civici 38
Caratteristiche costruttive prevalenti 38
Stato di occupazione 38
Provenienze Ventennali 38
Formalità pregiudizievoli 39
Normativa urbanistica 39
Regolarità edilizia 40
Vincoli od oneri condominiali 40
Lotto 6 40
Completezza documentazione ex art. 567 41
Titolarità 41
Confini 41
Consistenza 41

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Cronistoria Dati Catastali 41
Dati Catastali 42
Precisazioni 42
Patti 42
Stato conservativo 42
Parti Comuni 43
Servitù, censo, livello, usi civici 43
Caratteristiche costruttive prevalenti 43
Stato di occupazione 43
Provenienze Ventennali 43
Formalità pregiudizievoli 44
Normativa urbanistica 45
Regolarità edilizia 45
Vincoli od oneri condominiali 45
Lotto 7 45
Completezza documentazione ex art. 567 46
Titolarità 46
Confini 46
Consistenza 46
Cronistoria Dati Catastali 47
Dati Catastali 47
Precisazioni 47
Patti 47
Stato conservativo 48
Parti Comuni 48
Servitù, censo, livello, usi civici 48
Caratteristiche costruttive prevalenti 48
Stato di occupazione 48
Provenienze Ventennali 48
Formalità pregiudizievoli 49
Normativa urbanistica 50
Regolarità edilizia 50
Vincoli od oneri condominiali 50
Lotto 8 51
Completezza documentazione ex art. 567 51
Titolarità 51
Confini 51
Consistenza 51

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Cronistoria Dati Catastali 52
Dati Catastali 52
Precisazioni 52
Patti 52
Stato conservativo 53
Parti Comuni 53
Servitù, censo, livello, usi civici 53
Caratteristiche costruttive prevalenti 53
Stato di occupazione 53
Provenienze Ventennali 53
Formalità pregiudizievoli 54
Normativa urbanistica 54
Regolarità edilizia 55
Vincoli od oneri condominiali 55
Lotto 9 56
Completezza documentazione ex art. 567 56
Titolarità 56
Confini 56
Consistenza 56
Cronistoria Dati Catastali 57
Dati Catastali 57
Precisazioni 57
Patti 58
Stato conservativo 58
Parti Comuni 58
Servitù, censo, livello, usi civici 58
Caratteristiche costruttive prevalenti 58
Stato di occupazione 58
Provenienze Ventennali 58
Formalità pregiudizievoli 59
Normativa urbanistica 60
Regolarità edilizia 60
Vincoli od oneri condominiali 60
Stima / Formazione lotti 61
Lotto 1 61
Lotto 2 62
Lotto 3 63
Lotto 4 63

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Lotto 5 64
Lotto 6 65
Lotto 7 66
Lotto 8 66
Lotto 9 67
Riserve e particolarità da segnalare 68
Riepilogo bando d'asta 70
Lotto 1 70
Lotto 2 70
Lotto 3 70
Lotto 4 70
Lotto 5 71
Lotto 6 71
Lotto 7 71
Lotto 8 72
Lotto 9 72
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2020 del R.G.E. 73
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.661,22 73
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 115.183,80 73
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 211.370,00 74
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 222.779,31 74
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 84.620,00 74
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 78.750,00 75
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 257.040,00 75
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 408.000,00 76
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 300.960,00 76
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 78
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1 78
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1 78
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T 79
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T 79
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T 79
Bene N° 6 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T 80
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1 80
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1 81
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1 81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 11/03/2021, il sottoscritto Arch. Bagnati Diego, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email bagnatidiego@studiobasica.it, PEC diego.bagnati@archiworldpec.it, Tel. 393 3988855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1
- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1
- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO 1

Appartamento posto al 1°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti.
L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balconcino e terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO 1

Appartamento posto al 2°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

collegamenti.
L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due balconi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO T

Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti.
L'unità è composta da: tre vani, bagno, ripostiglio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO T

Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti.
L'unità è composta da: un vano, andibagno, due bagni, ripostiglio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - PIAZZA SPADA SNC, PIANO T

Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti.
L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

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

BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - PIAZZA SPADA SNC, PIANO T

Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti.
L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC, PIANO 1

Porzione di villino quadrifamiliare posto tra p.s1 e pt. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale, con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e discreti collegamenti.
L'unità, attualmente al grezzo, è composta da: soggiorno doppio, cucina, camera, bagno,corte al p.s1, disimpegno, due camere, bagno, balcone al p.t.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA DELLE BETULLE SNC, PIANO S1

Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti.
L'unità è composta da: un ampio locale suddiviso con partizioni fisse, andibagno, bagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA DELLE BETULLE SNC, PIANO S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti.
L'unità è composta da: ingresso, tre ampi vani, due spogliatoi con bagno e docce, due locali deposito.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Da Nord: affaccio, affaccio, sub 1 (scale condominiali, sub 5 (altra u.i.)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,40 mq	63,70 mq	1,00	63,70 mq	2,70 m	1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Balcone scoperto	5,45 mq	5,45 mq	0,25	1,36 mq	0,00 m	1
Terrazza	33,15 mq	33,15 mq	0,20	6,63 mq	0,00 m	1
				Totale superficie convenzionale:	**71,69 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**71,69 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al 1°p di un condominio di maggior consistenza ubicato nel centro di Fiuggi Fonte in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/12/1986** al **27/12/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230 Categoria D2
Dal **27/12/1999** al **21/06/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.202,03 Piano s1-t-1-2-3
Dal **21/06/2011** al **19/10/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Sub. 4 Categoria F3 Piano 1

Immobile in categoria F/3 in corso di costruzione, non è presente la planimetria catastale in atti presso l'agenzia del territorio competente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	230	4		F3					1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Corrispondenza catastale

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

Immobile in categoria F/3 planimetria catastale non presente in atti.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile salvo piccole opere di completamento trascurabili ai fini della presente.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al 1°p di una palazzina con condominio costituito. L'accesso allo stesso avvine tramite parti comuni (sub 1, categoria b.c.n.c.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato si presenta in ottimo stato manutentivo, pari al nuovo, e con finiture accurate quali rivestimenti in marmo nei bagni ed infissi nuovi con finitura simil legno. Gli impianti risultano completi a meno di caldaia ed allaccio. Gli esterni si presentato in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/12/1957** al **27/12/1987**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Mario Maio	05/12/1957	1659	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	03/01/1958		67
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/12/1987** al **13/02/2008**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			27/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	10/08/1989	11651	9268
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Frosinone	29/12/1988	69	435
Dal **13/02/2008**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	13/02/2008	26488	8676
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	12/03/2008	5671	3919
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a civile abitazione in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Immobile conforme a quanto indicato nel progetto allegato al permesso di costruire n. 338 del 25/09/2008, mentre la planimetria catastale non è presente in atti in quanto il bene risulta accatastato in categoria F/3 (in corso di costruzione).

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 875,42

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.211,78

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo "Totale spese" è da intendere come la morosità presente al 20/10/2021 a carico dell'esecutato come indicato allo scrivente dall'amministratore condominiale in carica.

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Da Nord: affaccio, affaccio, sub 1 (scale condominiali, sub 9 (altra u.i.)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,60 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	12,65 mq	12,65 mq	0,25	3,16 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**66,16 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**66,16 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al 1°p di un condominio di maggior consistenza ubicato nel centro di Fiuggi Fonte in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/12/1986** al **27/12/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230 Categoria D2
Dal **27/12/1999** al **21/06/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.202,03 Piano s1-t-1-2-3
Dal **21/06/2011** al **19/10/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Sub. 7 Categoria F3 Piano 2

Immobile in categoria F/3 in corso di costruzione, non è presente la planimetria catastale in atti presso l'agenzia del territorio competente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	230	7		F3					1	

Corrispondenza catastale

Immobile in categoria F/3 planimetria catastale non presente in atti.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile salvo piccole opere di completamento trascurabili ai fini della presente.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al 1°p di una palazzina con condominio costituito. L'accesso allo stesso avvine tramite parti comuni (sub 1, categoria b.c.n.c.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato si presenta in ottimo stato manutentivo, pari al nuovo, e con finiture accurate quali rivestimenti in marmo nei bagni ed infissi nuovi con finitura simil legno. Gli impianti risultano completi a meno di caldaia ed allaccio. Gli esterni si presentato in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 05/12/1957 al 27/12/1987</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Mario Maio</td><td>05/12/1957</td><td>1659</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

		Frosinone	03/01/1958		67
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/12/1987** al **13/02/2008**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			27/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	10/08/1989	11651	9268
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Frosinone	29/12/1988	69	435
Dal **13/02/2008**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	13/02/2008	26488	8676
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	12/03/2008	5671	3919
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a civile abitazione in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Immobile conforme a quanto indicato nel progetto allegato al permesso di costruire n. 338 del 25/09/2008, mentre la planimetria catastale non è presente in atti in quanto il bene risulta accatastato in categoria F/3 (in corso di costruzione).

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 596,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 596,20

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo "Totale spese" è da intendere come la morosità presente al 20/10/2021 a carico dell'esecutato, come indicato allo scrivente, dall'amministratore di condominio in carica.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

CONFINI

Da Nord: affaccio, affaccio, sub 1 (scale condominiali, sub 5 (altra u.i.)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	66,30 mq	82,45 mq	1,00	82,45 mq	3,25 m	T
			Totale superficie convenzionale:	82,45 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	82,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al p.t. di un condominio di maggior consistenza ubicato nel centro di Fiuggi Fonte in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/12/1986** al **27/12/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230 Categoria D2
Dal **28/12/1999** al **19/09/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.202,03 Piano s1-t-1-2-3
Dal **21/06/2011** al **19/09/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Sub. 3 Categoria F3 Piano T
Dal **19/09/2012** al **28/05/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Sub. 19 Categoria C1 Cl.1, Cons. 67 Rendita € 2.380,66 Piano T
Dal **28/05/2013** al **16/03/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 67 Superficie catastale 75 mq Rendita € 3.221,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

		Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	230	19	1	C1	3	67	75 mq	3221,5 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Immobile conforme alla planimetria catastale in atti a meno dell'apertura di due vani porta al fine di collegare internamente il sub 19, utilizzato come vendita, ed il sub 20, utilizzato come sala ristorazione (sub 19 e 20 locati alla stessa Ditta). Si considerano euro 2000 di costi di ripristino.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Immobile locato unitamente al sub 20 (oggetto di altro lotto di vendita) alla ditta **** Omissis **** con regolare contratto registratto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone il 20/12/2017 al n. 5468 serie 3/T per un ammontare di € 1450,00 mese.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

L'immobile è posto al p.t. di una palazzina con condominio costituito. L'accesso allo stesso avvine tramite parti comuni (sub 2, categoria b.c.n.c.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buono stato manutentivo, e con finiture accurate quali pavimenti e rivestimenti in gress porcellanato ed infissi nuovi con vetro camera. Gli impianti risultano completi e funzionanti. Gli esterni si presentato in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/12/2017
- Scadenza contratto: 30/11/2023
- Scadenza disdetta: 30/05/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.450,00

Canone locativo totale (relativo ai sub 19 e 20).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **05/12/1957** al	**** Omissis ****	**Atto di vendita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

27/12/1987		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Mario Maio	05/12/1957	1659	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	03/01/1958		67
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/12/1987** al **13/02/2008**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			27/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	10/08/1989	11651	9268
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Frosinone	29/12/1988	69	435
Dal **13/02/2008**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	13/02/2008	26488	8676
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	12/03/2008	5671	3919
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321 e dichiarato agibile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità del 10/11/2017 prot. n. 12664

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

- 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.

Immobile conforme a quanto indicato nel progetto allegato al permesso di costruire n. 338 del 25/09/2008 a meno delle tramezzature interne ed alla apertura di due vani porta di collegamento al locale commerciale confinante (anch'esso oggetto di pignoramento). Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi per la distribuzione planimetria ma anch'esso difforme per l'apertura dei suddetti vani porta. Si considerano forfetariamente in via cautelativa euro 3.000 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna e ripristino parete).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 391,75

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

L'importo "Totale spese" è da intendere come la morosità presente al 20/10/2021 a carico dell'attuale affittuario.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

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

Da Nord: sub 2 (bcnc), sub 4 (altra u.i.), sub 1 (scale condominiali), strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	71,50 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	3,25 m	T
			Totale superficie convenzionale:	87,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al p.t. di un condominio di maggior consistenza ubicato nel centro di Fiuggi Fonte in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/12/1986** al **27/12/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230 Categoria D2
Dal **28/12/1999** al **19/09/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.202,03 Piano s1-t-1-2-3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Dal **21/06/2011** al **19/09/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Sub. 3 Categoria F3 Piano T
Dal **19/09/2012** al **09/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Sub. 20 Categoria F3 Piano T
Dal **09/11/2017** al **16/03/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 69 Superficie catastale 75 mq Rendita € 3.317,67 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	230	20	1	C1	3	69	75 mq	3317,67 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Immobile conforme alla planimetria catastale in atti a meno dell'apertura di due vani porta al fine di collegare internamente il sub 20, utilizzato come sala ristorazione, ed il sub 19, utilizzato come cucina e vendita diretta (sub 19 e 20 locati alla stessa Ditta). Si considerano euro 3000 di costi di ripristino.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Immobile locato unitamente al sub 19 (oggetto di altro lotto di vendita) alla ditta **** Omissis **** con regolare contratto registratto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone il 20/12/2017 al n. 5468 serie 3/T per un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

ammontare di € 1450,00 mese.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al p.t. di una palazzina con condominio costituito. L'accesso allo stesso avvine tramite parti comuni (sub 2, categoria b.c.n.c.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buono stato manutentivo, e con finiture accurate quali pavimenti e rivestimenti in gress porcellanato ed infissi nuovi con vetro camera. Gli impianti risultano completi e funzionanti. Gli esterni si presentato in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/12/2017
- Scadenza contratto: 30/11/2023
- Scadenza disdetta: 30/05/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.450,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

canone di locazione totale (sub 19 e 20).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/12/1957** al **27/12/1987**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Mario Maio	05/12/1957	1659	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	03/01/1958		67
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/12/1987** al **13/02/2008**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			27/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	10/08/1989	11651	9268
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Frosinone	29/12/1988	69	435
Dal **13/02/2008**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	13/02/2008	26488	8676
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	12/03/2008	5671	3919
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321, CILA 07/11/2017 prot. 12523 e dichiarato agibile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità del 10/11/2017 prot. n. 12664

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

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

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321, CILA del 07/11/2017 prot.12523 e dichiarato agibile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità del 10/11/2017 prot. n. 12664

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.

Immobile conforme a quanto indicato nel progetto allegato al permesso di costruire n. 338 del 25/09/2008 a meno delle tramezzature interne ed alla apertura di due vani porta di collegamento al locale commerciale confinante (anch'esso oggetto di pignoramento). Nonostante richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi, non è stato possibile reperire copia della CILA prot. 12523 del 07/11/2017. Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi per la distribuzione planimetria ma anch'esso difforme per l'apertura dei suddetti vani porta. Si considerano forfetariamente in via cautelativa euro 3.000 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna e ripristino parete).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 416,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 457,83

L'importo "Totale spese" è da intendere come la morosità presente al 20/10/2021 a carico dell'attuale affittuario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Da Nord: viale galleria commerciale, sub 15, altra u.i., altra u.i.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	28,90 mq	33,70 mq	1,00	33,70 mq	3,35 m	T
			Totale superficie convenzionale:	33,70 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	33,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

L'immobile oggetto di stima è posto al p.t. all'interno di una galleria commerciale ubicata nel centro di Fiuggi Fonte in corrispondenza della principale Piazza Spada, in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **20/03/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,, Fg. 38, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 26 Rendita € 1,10 Piano T
Dal **20/03/1986** al **16/03/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,, Fg. 38, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 26 Superficie catastale 23 mq Rendita € 1.691,91 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	141	9	1	C1	5	26	23 mq	1691,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si è constatato che l'immobile presenta un diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria in atti. Si considerano € 500 di costi di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

PATTI

Immobile attualmente libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al p.t. l'interno di una galleria commerciale. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buono stato manutentivo, e con finiture ordinarie quali pavimenti in parquet laminato e rivestimenti in gress porcellanato ed infissi in ferro con vetro singolo e saracinesca metallica esterna. Gli impianti risultano completi, non presente impianto di riscaldamento (solo predisposizione). Gli esterni si presentato in buono stato manutentivo generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **20/03/1986**	**** Omissis ****	Maria Ivana Pasqualina De Camillo	20/03/1986	384	124

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/04/1986	4523	3758
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 20/03/1986 rep 384 racc 124 notaio De Camillo. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967. Ad oggi risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

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.

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967. Ad oggi risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso non risulta nessuna gestione condominiale in essere del complesso di cui è parte il bene oggetto della presente.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Da Nord: viale galleria commerciale, altra u.i, sub 9, altra u.i.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	27,00 mq	31,25 mq	1,00	31,25 mq	3,35 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**31,25 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**31,25 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al p.t. all'interno di una galleria commerciale ubicata nel centro di Fiuggi Fonte in corrispondenza della principale Piazza Spada, in zona residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Dal al **20/03/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,, Fg. 38, Part. 141, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 27 Rendita € 1,10 Piano T
Dal **20/03/1986** al **16/03/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,, Fg. 38, Part. 141, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 27 Rendita € 1.756,99 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	141	15	1	C1	5	27	26 mq	1756,99 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è constatato che l'immobile presenta un diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria in atti. Si considerano € 500 di costi di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Immobile attualmente locato a terzi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al p.t. l'interno di una galleria commerciale. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buono stato manutentivo, e con finiture ordinarie quali pavimenti in parquet laminato e rivestimenti in gress porcellanato ed infissi in ferro con vetro singolo e saracinesca metallica esterna. Gli impianti risultano completi, non presente impianto di riscaldamento. Gli esterni si presentato in buono stato manutentivo generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/09/2017
- Scadenza contratto: 30/09/2023
- Scadenza disdetta: 30/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **20/03/1986**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	20/03/1986	384	124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/04/1986	4523	3758
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 20/03/1986 rep 384 racc 124 notaio De Camillo. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967. Ad oggi risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

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.

L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967. Ad oggi risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso non risulta nessuna gestione condominiale in essere del complesso di cui è parte il bene oggetto della presente.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Da Nord: sub 3, terrapieno, corte, corte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,15 mq	157,65 mq	1,00	157,65 mq	3,20 m	S1-T
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	160,65 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	160,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto su due livelli (P.S1 e P.T.) di una palazzina quadrifamiliare di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale consolidata con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/12/1986** al **27/12/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230 Categoria D2
Dal **27/12/1999** al **21/06/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.202,03 Piano s1-t-1-2-3
Dal **21/06/2011** al **19/10/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 230, Sub. 4 Categoria F3 Piano 1

Immobile in categoria F/3 in corso di costruzione, non è presente la planimetria catastale in atti presso l'agenzia del territorio competente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1243	4		F3					S1-T	

Corrispondenza catastale

Immobile in categoria F/3 planimetria catastale non presente in atti.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta allo stato grezzo, con pavimenti in gress porcellanato, intonaco al civile ed impianti tecnici in fase avanzata di completamento. Sono presenti infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al 1°p di una palazzina con condominio costituito. L'accesso allo stesso avvine tramite parti comuni (sub 1, categoria b.c.n.c.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità presenta una struttura portante in c.a., solaio in laterocemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in gress porcellanato finto legno le pareti interne intonacate al civile. Sono presenti impianti in avanzato stato d'opera, porta blindata, infissi esterni in legno con vetrocamera, persiane in legno. E' presente un giardino esclusivo recintato con cancello pedonale e carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/03/1986**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maria Ivana Pasqualina De Camillo	20/03/1986	384	124
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	05/05/1986	5570	4627
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/06/1995**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuliano Floridi	29/06/1995	9023	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	27/07/1995	12130	9725
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 2 del 09/02/1998 pratica n. 11015 più Permesso di costruire in variante n. 19 del 04/12/2003 pratica edilizia n. 5517.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Espletato accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi nonostante numerosi solleciti, non sono stati forniti documenti urbanistici inerenti il fabbricato oggetto della presente. La documentazione urbanistica in possesso dello scrivete è stata fornita dal Debitore per spirito di collaborazione. E' stato possibile visionare ed estrarre copia dei titoli edilizi del 1998 e del 2003 e del solo progetto allegato alla prima concessione edilizia del 1998, dal quale emergono difformità volumetriche, distributive e di destinazione d'uso rispetto lo stato dei luoghi. Nel permesso di costruire del 2003 la causale dello stesso è "variante distributiva, completamento e cambio di destinazione d'uso" pertanto la regolarità urbanistica del cespite si può solo supporre, in mancanza di elementi certi.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Da Nord: sub 50, terrapieno, sub 52, sub 54 (b.c.n.c. - corte comune)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	322,00 mq	342,50 mq	1,00	342,50 mq	3,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**342,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**342,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

L'immobile oggetto di stima è posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/07/2000** al **16/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 223, Sub. 30, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 10.535,72 Piano T Graffato 31
Dal **16/04/2007** al **16/03/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 223, Sub. 51, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 4.062,00 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	223	51	1	D8				4062 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è constatato che l'immobile presenta un diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria in atti. Si considerano € 500 di costi di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Immobile attualmente libero

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile a meno di una manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni (sub 54).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in c.a., solai latero cementizi, pareti esterne intonacate e tinteggiate il tutto in sufficiente stato manutentivo. Le finiture sono ordinarie come pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con vetro singolo e saracinesca metallica esterna. Gli impianti risultano completi ma non funzionanti, non presente impianto di riscaldamento. Gli esterni sono in sufficiente stato manutentivo generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/08/1980**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Pensabene Perez	21/08/1980	11649	5854
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/09/2018	12844	11391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	10/09/2018	4434	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame, i titoli edilizi indicati sono stati forniti dall'Esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001.

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.

A seguito di sopralluogo, risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 920,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.307,17

Importo spese straordinarie già deliberate: € 341,43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Contattato l'Amministratore lo stesso ha fornito dati relativi al sub 51 e 53 (anch'esso oggetto di pignoramento - lotto 9) dichiaranno che gli stessi hanno millesimi unificati. Si indicano importi ricavati dal totale in base ad una proporzione rispetto la consistenza dei due beni.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Da Nord: sub 52, terrapieno, terrapieno, sub 54 (b.c.n.c. - corte comune)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	230,00 mq	253,30 mq	1,00	253,30 mq	3,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	253,30 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	253,30 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/07/2000** al **16/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 223, Sub. 30, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 10.535,72 Piano T Graffato 31
Dal **16/04/2007** al **16/03/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 223, Sub. 51, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.918,00 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	223	53	1	D8				2918 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è constatato che l'immobile presenta un diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria in atti. Si considerano € 500 di costi di aggiornamento catastale.
Si segnala una divisione catastale eseguita nel 2007 per la quale non sono rinvenuti titoli edilizi a supporto (dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non si è rinvenuto nessun titolo edilizio, i titoli in possesso dello scrivente sono stati forniti dall'Esecutato).

PRECISAZIONI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

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

PATTI

Immobile attualmente libero

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile a meno di una manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza. L'accesso allo stesso avviene tramite parti comuni (sub 54).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rilevati o segnalati servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in c.a., solai latero cementizi, pareti esterne intonacate e tinteggiate il tutto in sufficiente stato manutentivo. Le finiture sono ordinarie come pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con vetro singolo e saracinesca metallica esterna. Gli impianti risultano completi ma non funzionanti, non presente impianto di riscaldamento. Gli esterni sono in sufficiente stato manutentivo generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Dal **21/08/1980**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Pensabene Perez	21/08/1980	11649	5854
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	20/09/2018	12844	11391
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Frosinone	10/09/2018	4434	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame, i titoli edilizi indicati sono stati forniti dall'Esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001.

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.

A seguito di sopralluogo, risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pertanto si considerano in via cautelativa € 2.500 di costi di regolarizzazione (C.I.L.A. in sanatoria).
Si segnala una divisione catastale eseguita nel 2007 per la quale non sono rinvenuti titoli edilizi a supporto (dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non si è rinvenuto nessun titolo edilizio, i titoli in possesso dello scrivente sono stati forniti dall'Esecutato).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 680,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.706,76

Importo spese straordinarie già deliberate: € 252,57

Contattato l'Amministratore lo stesso ha fornito dati relativi al sub 53 e 51 (anch'esso oggetto di pignoramento - lotto 8) dichiaranno che gli stessi hanno millesimi unificati. Si indicano importi ricavati dal totale in base ad una proporzione rispetto la consistenza dei due beni.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
  Appartamento posto al 1°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balconcino e terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 4, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 121.873,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1	71,69 mq	1.700,00 €/mq	€ 121.873,00	100,00%	€ 121.873,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

	Valore di stima:	€ 121.873,00

Valore di stima: € 121.873,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1211,78	€

Valore finale di stima: **€ 120.661,22**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
  Appartamento posto al 2°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due balconi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 7, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 115.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1	66,16 mq	1.750,00 €/mq	€ 115.780,00	100,00%	€ 115.780,00
				Valore di stima:	€ 115.780,00

Valore di stima: € 115.780,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	596,20	€

Valore finale di stima: **€ 115.183,80**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
  Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: tre vani, bagno, ripostiglio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 214.370,00
  Stima eseguita con metodo comparativo semplice in base ai valori di mercato rilevati in loco per beni analoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T	82,45 mq	2.600,00 €/mq	€ 214.370,00	100,00%	€ 214.370,00
				Valore di stima:	€ 214.370,00

Valore di stima: € 214.370,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: **€ 211.370,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
  Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, due bagni, ripostiglio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 226.200,00
  Stima eseguita con metodo comparativo in base ai valori mi mercato riscontrati in loco per beni analoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T	87,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 226.200,00	100,00%	€ 226.200,00
				Valore di stima:	€ 226.200,00

Valore di stima: € 226.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	420,69	€

Valore finale di stima: **€ 222.779,31**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
  Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 87.620,00
  Stima eseguita con metodo comparativo in base ai valori mi mercato riscontrati in loco per beni analoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T	33,70 mq	2.600,00 €/mq	€ 87.620,00	100,00%	€ 87.620,00
				Valore di stima:	€ 87.620,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Valore di stima: € 87.620,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: **€ 84.620,00**

Tipologia deprezzamento "altro" relativo ad aggiornamento catastale.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
  Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 81.250,00
  Stima eseguita con metodo comparativo in base ai valori mi mercato riscontrati in loco per beni analoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T	31,25 mq	2.600,00 €/mq	€ 81.250,00	100,00%	€ 81.250,00
				Valore di stima:	€ 81.250,00

Valore di stima: € 81.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Valore finale di stima: **€ 78.750,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1
  Porzione di villino quadrifamiliare posto tra p.s1 e pt. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale, con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e discreti collegamenti. L'unità, attualmente al grezzo, è composta da: soggiorno doppio, cucina, camera, bagno,corte al p.s1, disimpegno, due camere, bagno, balcone al p.t.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1243, Sub. 4, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 257.040,00
  Stima eseguita mediate il metodo sintetico comparativo in base a valori di mercato rilevati in loco per beni analoghi. Il valore del giardino è compreso nel valore complessivo del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Villetta Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1	160,65 mq	1.600,00 €/mq	€ 257.040,00	100,00%	€ 257.040,00
				Valore di stima:	€ 257.040,00

Valore di stima: € 257.040,00

Valore finale di stima: **€ 257.040,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1
  Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un ampio locale suddiviso con partizioni fisse, andibagno, bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 51, Zc. 1, Categoria D8
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 411.000,00
  Stima eseguita con metodo comparativo in base ai valori mi mercato riscontrati in loco per beni analoghi.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 8 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1	342,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 411.000,00	100,00%	€ 411.000,00
				Valore di stima:	€ 411.000,00

Valore di stima: € 411.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: **€ 408.000,00**

Tipologia deprezzamento "Altro" relativo al necessario aggiornamento catastale.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1
  Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: ingresso, tre ampi vani, due spogliatoi con bagno e docce, due locali deposito.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 53, Zc. 1, Categoria D8
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 303.960,00
  Stima eseguita con metodo comparativo in base ai valori mi mercato riscontrati in loco per beni analoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1	253,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 303.960,00	100,00%	€ 303.960,00
				Valore di stima:	€ 303.960,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Valore di stima: € 303.960,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: **€ 300.960,00**

Tipologia deprezzamento "Altro" riferito al necessario aggiornamento catastale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Documentazione urbanistica incompleta.

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 17/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnati Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atti di provenienza (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - autorizzazioni comunali (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/12/2021)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

- ✓ N° 3 Tavola del progetto (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali accesso (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ Altri allegati - spese condominiali (Aggiornamento al 05/12/2021)

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
  Appartamento posto al 1°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balconcino e terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 4, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a civile abitazione in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321.

Prezzo base d'asta: **€ 120.661,22**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1
  Appartamento posto al 2°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due balconi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 7, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a civile abitazione in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321.

Prezzo base d'asta: **€ 115.183,80**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
  Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: tre vani, bagno, ripostiglio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321 e dichiarato agibile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità del 10/11/2017 prot. n. 12664

Prezzo base d'asta: **€ 211.370,00**

LOTTO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T
  Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, due bagni, ripostiglio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, successivamente è stato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a locale commerciale in forza del Permesso di Costruire n. 338 del 25/09/2008 pratica ed. n. 10321, CILA 07/11/2017 prot. 12523 e dichiarato agibile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità del 10/11/2017 prot. n. 12664

Prezzo base d'asta: **€ 222.779,31**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
  Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 20/03/1986 rep 384 racc 124 notaio De Camillo. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame.

Prezzo base d'asta: **€ 84.620,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T
  Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ha un impianto originario ante 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 20/03/1986 rep 384 racc 124 notaio De Camillo. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame.

Prezzo base d'asta: **€ 78.750,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1
  Porzione di villino quadrifamiliare posto tra p.s1 e pt. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale, con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e discreti collegamenti. L'unità, attualmente al grezzo, è composta da: soggiorno doppio, cucina, camera, bagno,corte al p.s1, disimpegno, due camere, bagno, balcone al p.t.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1243, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 2 del 09/02/1998 pratica n. 11015 più Permesso di costruire in variante n. 19 del 04/12/2003 pratica edilizia n. 5517.

Prezzo base d'asta: **€ 257.040,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1
Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un ampio locale suddiviso con partizioni fisse, andibagno, bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 51, Zc. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame, i titoli edilizi indicati sono stati forniti dall'Esecutato.

Prezzo base d'asta: **€ 408.000,00**

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1
Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: ingresso, tre ampi vani, due spogliatoi con bagno e docce, due locali deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 53, Zc. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in forza delle: licenza edilizia n. 5704 del 31/08/1968, varianti n. 1340 del 04/06/1979, n. 13013 del 13/03/1980, voltura concessione edilizia n. 16/60 del 31/12/1980, concessione edilizia in sanatoria n.808/759 del19/01/2001. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiuggi non è stato trovato nessun documento urbanistico relativo al bene in esame, i titoli edilizi indicati sono stati forniti dall'Esecutato.

Prezzo base d'asta: **€ 300.960,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.661,22

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 4, Categoria F3	**Superficie**	71,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile salvo piccole opere di completamento trascurabili ai fini della presente.		
Descrizione:	Appartamento posto al 1°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balconcino e terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.183,80

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 7, Categoria F3	**Superficie**	66,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile salvo piccole opere di completamento trascurabili ai fini della presente.		
Descrizione:	Appartamento posto al 2°p di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.370,00

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1	**Superficie**	82,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: tre vani, bagno, ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 222.779,31

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 230, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1	**Superficie**	87,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottimo stato manutentivo, realizzato con finiture accurate, ed immediatamente utilizzabile.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, due bagni, ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.620,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Bene N° 5 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1	**Superficie**	33,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.750,00

Bene N° 6 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Piazza Spada snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 141, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1	**Superficie**	31,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.t. di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno di una galleria commerciale, ubicato in zona centrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un vano, andibagno, bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 257.040,00

Bene N° 7 - Villetta	
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA CAIANO snc, piano 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1243, Sub. 4, Categoria F3	**Superficie**	160,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta allo stato grezzo, con pavimenti in gress porcellanato, intonaco al civile ed impianti tecnici in fase avanzata di completamento. Sono presenti infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane.		
Descrizione:	Porzione di villino quadrifamiliare posto tra p.s1 e pt. di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in zona semicentrale a carattere residenziale, con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e discreti collegamenti. L'unità, attualmente al grezzo, è composta da: soggiorno doppio, cucina, camera, bagno,corte al p.s1, disimpegno, due camere, bagno, balcone al p.t.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 408.000,00

Bene N° 8 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 51, Zc. 1, Categoria D8	**Superficie**	342,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile a meno di una manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: un ampio locale suddiviso con partizioni fisse, andibagno, bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.960,00

Bene N° 9 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA DELLE BETULLE snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 223, Sub. 53, Zc. 1, Categoria D8	**Superficie**	253,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo, realizzato con finiture ordinarie, ed immediatamente utilizzabile a meno di una manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al p.s1. di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in zona semicentrale a carattere misto tra residenziale e turistico/ricettivo, con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanaze e buoni collegamenti. L'unità è composta da: ingresso, tre ampi vani, due spogliatoi con bagno e docce, due locali deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VECCHIA FIUGGI N. 189, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - PIAZZA SPADA SNC, PIANO T

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - PIAZZA SPADA SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A FIUGGI (FR) - VIA CAIANO SNC, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA DELLE BETULLE SNC, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA DELLE BETULLE SNC, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/11/2013
  Reg. gen. 22685 - Reg. part. 1686
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a FROSINONE il 28/09/2020
  Reg. gen. 12431 - Reg. part. 9510
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAGNATI DIEGO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7e838fd498ca83f9