
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 196/2019 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Codice fiscale: 09339391006

Partita IVA: 09339391006

Viale Altiero Spinelli n. 30

00100 - Roma (RM)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 196/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO



All'udienza del 14/07/2020, il sottoscritto Ing. Natale Antonio, con studio in Viale Mazzini, 74 - 03100 - Frosinone (FR), email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 32 38 444, 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 DELLA PORTELLA nr. 46, edificio Unico, scala Unica, piano 2°-3° (Coord. Geografiche: 41,803800, 13,220475)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli, piano secondo e terzo, in una palazzina in muratura sita in pieno centro storico del Comune di Fiuggi. L'accesso all'alloggio è garantito da portone in comune con le altre proprietà e scala interna condominiale. L'appartamento è inserito in contesto urbano delle mura della vecchia città, in una zona residenziale con vocazione artigianale (botteghe) nei locali frontestrada degli edifici. L'accesso alla palazzina è ubicato su Via della Portella, al civico 46 (già n°35) su stradello pedonale non carrabile. L'edificio in cui è inserito l'appartamento si sviluppa su tre livelli fuoriterza. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, con finiture di superficie fatiscenti, porte ed infissi di basso livello; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura urbane cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLA PORTELLA nr. 46, edificio Unico, scala Unica, piano 2°-3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal



sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

TITOLARITÀ

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

 (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____
(RM)

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

- _____ (Proprietà 1/1)

I dati sono stati desunti da ispezione ipotecaria storica presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone e dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Frosinone. La documentazione è allegata alla presente Consulenza d'Ufficio.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con mappale 2541 del foglio 13 di codesto Comune;
- ad est con Via Portella;
- a sud con Via Cesare Battisti;
- ad ovest con mappale 2541 del foglio 13 di codesto Comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	2,90 m	3-4
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Altezza Piano 2° pari a circa 3.10 ml.
Altezza piano 3° pari a circa 2.70 ml

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1967 al 09/02/1988		Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 41, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 4,5 Piano 2-3
Dal 09/02/1988 al 05/05/2004		Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 41, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 4,5
Dal 05/05/2004 al 13/03/2021		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2599, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 348,61 Piano 2-3

Appartamento in VIA DELLA PORTELLA nr.35 riportato nel C.F. di FIUGGI al Fl.37 p.lla 2599 sub. 5, ctg. A/2, classe 1, piano 2°-3°, vani 7,5, r.c. Euro 348,61, costituito dalla soppressione dell'immobile riportato al Fl.MU p.lla 41 sub.5 a seguito di variazione del 12/03/2019 protocollo nr.FR0085561 per bonifica identificativo catastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	2599	5	2	A2	1	7,5	138 mq	348,61 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

La difformità catastale deriva dalla chiusura di porzione di balcone esterno.
Non si rende necessario aggiornamento catastale in quanto le opere abusive saranno oggetto di

riduzione in pristino in quanto non sanabili.



Gli accatastamenti riportano la corretta titolarità dei beni in capo agli aventi diritto così come indicato nella "Continuità Ventennio". La cronistoria Catastale corrisponde alla titolarità del bene nel ventennio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

PATTI

L'immobile risulta attualmente occupato dal D.E. Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è valutato in discreto stato di conservazione, risultano preservati i sistemi di impiantistica e viene rilevata una discreta funzionalità distributiva interna degli ambienti. È rispettata l'accessibilità dei locali e salubrità dei volumi. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante ma non rispondente alla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale (più proprietari all'interno del medesimo edificio), pur se privo di regolamento tra le proprietà. Non ha parti comuni con altre unità immobiliari a meno della scala di distribuzione verticale e atrio di ingresso, non include porzioni aliene. L'accesso alla palazzina, da Via Portella, risulta condiviso con altre proprietà. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo e terzo di edificio a pianta trapezoidale costruito con telaio misto in muratura e c.a., pareti perimetrali tamponatura in sistema misto blocchi di tufo e forati, fondazione a sacco di tipo diretto su terreno.

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice est/ovest.
- Altezza interna utile: 3.11 piano 2° e 2.70 P3°.
- Str. verticali: tamponatura esterna in sistema misto blocchi di tufo e forati.
- Solai: laterocementizi.
- Copertura: a falde inclinate non praticabile.
- Manto di copertura: tegole e coppi.
- Pareti esterne ed interne: pareti interne con finitura in intonaco e pittura, esterne in pietra grezza.
- Pavimentazione interna: finitura mista in mattonelle di tipo rustico e gres porcellanato.
- Infissi esterni ed interni: ante battenti in legno, porte in legno.
- Scale: in c.a.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo sottotraccia a 220 V, completo di impianto idrico-sanitario.
- Terreno esclusivo: assente.
- Posto auto: non presente.
- Soffitta, cantina o simili: non presente.
- Dotazioni condominiali: assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal D.E.

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione.
Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene opportuno indicare i seguenti valori di locazione:
3.00 €/mq mese X 138 mq = € 414,00€/mese circa = circa 4.968,00 €/anno

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1942 al 24/07/2004		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	27/05/2004	22888	13513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/07/2004 al 13/03/2021	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
	notar DE CAMILLO	20/07/2004	23027 711B
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
	Frosinone	24/07/2004	19412 11563
	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.

Nessuna Nota da rilevare. Continuità verificata e riscontrata anche in dichiarazione notarile allegata al fascicolo di procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 05/08/2010
Reg. gen. 59793 - Reg. part. 16166
Quota: 1
Importo: € 350.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Frosinone il 21/10/2019

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Fiuggi risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea A (centro storico) - come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Immobile realizzato in data anteriore al 1967.

L'immobile negli ultimi anni non è stato oggetto di istanze di natura edilizia presentate al Comune di Fiuggi, tuttavia dal sopralluogo effettuato si rilevano opere realizzate sulla terrazza del piano terzo, finalizzate alla chiusura volumetrica di una porzione di balcone. Quest'ultime opere, nel contesto delle mura storiche in cui è ubicato il bene non risultano sanabili; per queste, pertanto, si dovrà provvedere alla riduzione in pristino.

Le spese di riduzione in pristino delle opere sul balcone di servizio vengono stimate in € 5.000,00.

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.

In caso di vendita/alienazione del bene dovrà essere redatto Attestato Prestazione Energetica A.P.E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il D.E. dichiara che non sono presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando il fascicolo di causa, i documenti rintracciati, le ricerche presso Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, il sottoscritto, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. 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 e dati metrici. Per la tipologia e la conformazione dei beni in oggetto, per la distribuzione geografica su territorio comunale, per la destinazione d'uso che caratterizza ogni singolo bene pignorato, si stabilisce la costituzione di UNICO LOTTO, in quanto ciò può rivelarsi utile ai fini della vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLA PORTELLA nr. 46, edificio Unico, scala Unica, piano 2°-3°

Trattasi di immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli, piano secondo e terzo, in una palazzina in muratura sita in pieno centro storico del Comune di Fiuggi. L'accesso all'alloggio è garantito da portone in comune con le altre proprietà e scala interna condominiale. L'appartamento è inserito contesto urbano delle mura della vecchia città, in una zona residenziale con vocazione artigianale (botteghe) nei locali frontestrada degli edifici. L'accesso alla palazzina è ubicato su Via della Portella, al civico 46 (già n°35) su stradello pedonale non carrabile. L'edificio in cui è inserito l'appartamento si sviluppa su tre livelli fuoriterra. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, con finiture di superficie fatiscenti, porte ed infissi di basso livello; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura urbane cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2599, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 110.400,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra €. 800,00 e €. 1.000,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €.

800,00/mq = (ottocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - VIA DELLA PORTELLA nr. 46, edificio Unico, scala Unica, piano 2°- 3°	138,00 mq	800,00 €/mq	€ 110.400,00	100,00%	€ 110.400,00
Valore di stima:					€ 110.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come risultante dalle indagini effettuate presso il Comune di Fiuggi, trattasi di costruzione antecedente il 1967. L'immobile negli ultimi anni non è stato oggetto di istanze di natura edilizia presentate al Comune di Fiuggi, tuttavia dal sopralluogo effettuato si evince che le superfici balcone al piano terzo risultano chiuse da sistema di infissi e copertura in pannelli di lamiera grecata. La realizzazione tettoia esterna su balconcino di servizio e chiusura volumetrica di una porzione di balcone non risultano sanabili per gli strumenti urbanistici adottati dal Comune di Fiuggi, pertanto, per tali abusi, si dovrà provvedere alla riduzione in pristino.

Le spese di riduzione in pristino delle opere sul balcone di servizio vengono stimate in € 5.000,00.

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

Frosinone, li 13/03/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Natale Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTIFICHE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 13/03/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 13/03/2021)

- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 13/03/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 13/03/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE (Aggiornamento al 13/03/2021)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTI COMUNALI (Aggiornamento al 13/03/2021)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - VIA DELLA PORTELLA nr. 46, edificio Unico, scala Unica, piano 2°-3°

Trattasi di immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli, piano secondo e terzo, in una palazzina in muratura sita in pieno centro storico del Comune di Fiuggi. L'accesso all'alloggio è garantito da portone in comune con le altre proprietà e scala interna condominiale. L'appartamento è inserito contesto urbano delle mura della vecchia città, in una zona residenziale con vocazione artigianale (botteghe) nei locali frontestrada degli edifici. L'accesso alla palazzina è ubicato su Via della Portella, al civico 46 (già n°35) su stradello pedonale non carrabile. L'edificio in cui è inserito l'appartamento si sviluppa su tre livelli fuoriterza. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, con finiture di superficie fatiscenti, porte ed infissi di basso livello; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura urbane cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2599, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata nel comune di Fiuggi risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea A(centro storico) - come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 196/2019 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - VIA DELLA PORTELLA nr. 46, edificio Unico, scala Unica, piano 2°-3°
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2599, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2
Stato conservativo:	L'immobile è valutato in discreto stato di conservazione, risultano preservati i sistemi di impiantistica e viene rilevata una discreta funzionalità distributiva interna degli ambienti. È rispettata l'accessibilità dei locali e salubrità dei volumi. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante ma non rispondente alla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili.
Descrizione:	Trattasi di immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli, piano secondo e terzo, in una palazzina in muratura sita in pieno centro storico del Comune di Fiuggi. L'accesso all'alloggio è garantito da portone in comune con le altre proprietà e scala interna condominiale. L'appartamento è inserito contesto urbano delle mura della vecchia città, in una zona residenziale con vocazione artigianale (botteghe) nei locali frontestrada degli edifici. L'accesso alla palazzina è ubicato su Via della Portella, al civico 46 (già n°35) su stradello pedonale non carrabile. L'edificio in cui è inserito l'appartamento si sviluppa su tre livelli fuoriterza. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, con finiture di superficie fatiscenti, porte ed infissi di basso livello; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura urbane cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal D.E.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - VIA DELLA PORTELLA nr. 46, edificio Unico, scala Unica, piano 2°-3°	138,00 mq	800,00 €/mq	€ 110.400,00	100,00%	€ 110.400,00
Valore di stima:					€ 110.400,00
A detrarre per riduzione in pristino opere abusive terrazzo:					€ 5.000,00
Totale Valore di Stima					€ 105.400,00

