
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20

Lotto 3	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	23
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	30
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2022 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 149.000,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 647.000,00	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 266.000,00	35

INCARICO

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Irene, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email irene.turriziani.c@gmail.com, PEC irene.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 347 8540142, Fax 0775 291008, 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** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.7937,13.2183)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.7937,13.2183)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.7937,13.2183)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****.

Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII.

Il locale attualmente è adibito a sartoria-atelier.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5)

CONFINI

L'immobile confina con strada e con i subalterni 1 e 20, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	35,00 mq	47,15 mq	1	47,15 mq	3,20 m	T
Cortile	12,00 mq	12,00 mq	0.2	2,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1996 al 10/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 248, Sub. 8, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 9.761,04 Piano T-1-2-3-4-S1
Dal 11/10/2005 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 248, Sub. 9 Categoria F2
Dal 02/12/2005 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 248, Sub. 9 Categoria F2
Dal 06/04/2007 al 01/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 54, Sub. 15 Categoria F3
Dal 02/11/2007 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 54, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 35 Rendita € 1.682,87 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 54, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 45 mq Rendita € 1.682,87 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	54	15	1	C1	3	35	45 mq	1682,87 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del condominio **** Omissis ****.

È compresa nel lotto la proporzionale comproprietà delle parti, spazi ed impianti in comunione con le altre unità immobiliari del complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al locale commerciale, posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani, si accede attraverso l'area scoperta, appartenente al lotto, confinante con la strada pubblica, denominata Via Alessandro Casalini.

Il bene si compone di un locale uso negozio, con ingresso e vetrina, e di un wc posto sul retro.

Esposizione: vetrina e ingresso esposti a Est. Altezza interna: 3,20 m. Strutture verticali: muratura. Solai: solai in latero-cemento. Copertura: tetto a padiglione. Pareti esterne ed interne: pareti esterne: intonaco con pittura; pareti interne: tramezzi in forati con pittura. Pavimentazione interna: pavimenti in ceramica; pavimentazione esterna dell'area scoperta in mattonelle e cotto per esterni. Infissi esterni: vetrina d'ingresso e finestra in alluminio; presenza di serranda.

Impianto termico: caldaia in comune con il sub. 20 (costituente altro lotto), alimentata a metano, per ACS e riscaldamento. Presenza di ventilconvettori.

Impianto fognante: fogna comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/10/2019
- Scadenza contratto: 14/10/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 10/10/2019, decorrente dal 15/10/2019 - durata sei anni -, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone il giorno 29/10/2019 al **** Omissis ****.

Il predetto contratto è allegato alla presente.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 530,70

Il canone di locazione annuale è pari ad Euro 5.220,00 più IVA, corrispondente ad un canone mensile di Euro 435,00 più IVA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1931 al 10/02/1998	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	22/01/1931		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/02/1931	1065	904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Alatri	06/02/1931	492	79

Dal 11/02/1998 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/08/2004	23688	14235
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	26/11/2003	49	696		
Dal 02/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fiore Carla	02/12/2005	1865	982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/12/2005	28086	18665
		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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che:

- non risulta accettazione tacita di eredità della successione trascritta al n. 14235/2004;
 - gli atti di provenienza riguardano il foglio 32 particella 248, dalla quale ha origine il bene oggetto di pignoramento (vedasi visure storiche allegate).
- Le note di trascrizione sono allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Frosinone il 01/07/2008
 Reg. gen. 14474 - Reg. part. 2604
 Quota: 1/1
 Importo: € 900.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 450.000,00
 Rogante: Notaio Fiore Carla
 Data: 27/06/2008
 N° repertorio: 4452
 N° raccolta: 2755
 Note: Risulta a margine della presente: - Annotazione di erogazione a saldo annotata il 25/07/2008 al n. 2335 di formalità.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Frosinone il 21/11/2022
 Reg. gen. 20929 - Reg. part. 16716
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Alla presente perizia sono allegati gli aggiornamenti ipotecari delle società **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il locale è munito di certificato di abitabilità n. 42 rilasciato dal Comune di Fiuggi il 12/11/2007 (allegato alla presente). Al riguardo si precisa che il predetto Certificato è stato fornito dal debitore, mentre non è stato possibile fare il riscontro con quello agli atti del Comune di Fiuggi in quanto, nonostante la richiesta, esso non è stato rinvenuto negli archivi comunali.

Per completezza si precisa che, secondo il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguente zona:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico: beni dichiarativi - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'attestato di prestazione energetica, riguardante anche altre unità immobiliari, è allegato alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 505,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.010,85

Si fa presente che:

- dalle informazioni fornite dai proprietari è emerso che l'utenza dell'acqua è in comune con le altre unità immobiliari, pertanto il relativo pagamento avviene insieme alla quota condominiale;
- in base ai bilanci consuntivo 2022 e preventivo 2023, risulta che per l'unità immobiliare costituente il lotto è presente un credito di Euro 110,61, mentre la quota condominiale per l'anno in corso è prevista in Euro 636,25;
- l'amministratore del condominio **** Omissis **** ha anche fatto presente che nell'ultima assemblea del giorno 01/07/2023 è stata esaminata la possibilità di effettuare lavori di manutenzione straordinaria all'immobile con l'esame di un preventivo senza però alcuna delibera assembleare di approvazione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****. Il bene presenta anche una corte esclusiva con una pergola esterna in metallo e vetro.

Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII.

L'ultima destinazione d'uso del locale, attualmente libero, è stata ristorante.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5)

CONFINI

L'immobile confina con strada e con i subalterni 20, 18, 21, 1, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	157,44 mq	190,36 mq	1	190,36 mq	3,20 m	T
Cortile	210,00 mq	210,00 mq	0,25	52,50 mq	0,00 m	T
Pergotenda	41,25 mq	41,25 mq	0,40	16,50 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				259,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				259,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/2007 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 38, Part. 54, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 138 Superficie catastale , mq Rendita € 5.701,68 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 38, Part. 54, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 138 Superficie catastale 205 mq Rendita € 5.701,68 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	54	19	1	C1	2	138	205 mq	5701,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel sopralluogo effettuato, è risultato che il bene è conforme all'ultimo titolo edilizio (SCIA del 25/09/2019 - Prot.11931 e s.m. e i.), ma la planimetria catastale non è stata aggiornata, in quanto non vi sono riportati:

- i due wc, realizzati in aderenza al bagno;
- la pergotenda;
- il forno.

In ogni caso si ritiene che si possa comunque procedere alla vendita del bene in quanto lo stesso è ben identificato catastalmente.

Si segnala, comunque, di valutare l'opportunità di procedere alla presentazione in Catasto Fabbricati della planimetria aggiornata del bene. Al riguardo l'onere da sostenere per il predetto aggiornamento catastale, stimato forfettariamente in euro 1.000,00, verrà detratto dal valore di stima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del condominio **** Omissis ****.

È compresa nel lotto la proporzionale proprietà delle parti, spazi ed impianti in comunione con le altre unità immobiliari del complesso immobiliare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al locale commerciale, posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani, si accede attraverso l'area scoperta, appartenente al lotto, confinante con la strada pubblica, denominata Via Alessandro Casalini.

Il bene si compone di un ampio locale uso negozio, con ingresso e vetrina, bagno per uomini, per donne e per disabili, un retro locale con ripostiglio, ambienti di servizio con forno, un piccolo cortile posteriore di servizio.

Esposizione: vetrina e ingresso esposti a Nord. Altezza interna: 3,20 m. Strutture verticali: muratura. Solai: solai in latero-cemento. Copertura: tetto a padiglione. Pareti esterne ed interne: pareti esterne: intonaco con pittura; pareti interne: tramezzi in forati con pittura; nella sala principale sono presenti dei rivestimenti in pietra viva su alcune pareti, mentre il retro-locale è maiolicato con piastrelle bianche. Pavimentazione interna: pavimenti in ceramica nel retro-locale e nei bagni, in laminato nella sala principale; pavimentazione esterna dell'area scoperta in mattonelle e cotto per esterni. Infissi esterni: vetrina d'ingresso e finestre in alluminio.

All'esterno e in adiacenza alla parete d'ingresso al locale è presente una pergotenda con struttura in acciaio e pannelli laterali in plexiglas.

Impianto termico: caldaia alimentata a metano per ACS e riscaldamento. Presenza di ventilconvettori.

Impianto fognante: fogna comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per completezza, trattandosi di un immobile ad uso commerciale, di seguito viene calcolato il valore della locazione.

Considerato che:

- la superficie netta convenzionale del bene è di circa mq. 226;
- le attuali condizioni generali del mercato delle locazioni, tenuto conto anche delle condizioni del bene e delle sue dimensioni, portano a stimare un valore locativo mensile di 16,00 Euro/mq;

si ha:

mq 226 x 16,00 Euro/mq mese= Euro 3.616,00/mese,

che viene arrotondato ad Euro 3.600,00 al mese.

Pertanto, il valore del canone locativo mensile è di Euro 3.600,00 (diconsi euro tremilaseicento//00) corrispondente ad un canone locativo annuale di Euro 43.200,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1931 al 10/02/1998	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	22/01/1931		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/02/1931	1065	904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Alatri	06/02/1931	492	79		
Dal 11/02/1998 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/08/2004	23688	14235
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	26/11/2003	49	696
Dal 02/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fiore Carla	02/12/2005	1865	982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/12/2005	28086	18665
		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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che:

- non risulta accettazione tacita di eredità della successione trascritta al n. 14235/2004;
- gli atti di provenienza riguardano il foglio 32 particella 248, dalla quale ha origine il bene oggetto di pignoramento (vedasi visure storiche allegate).

Le note di trascrizione sono allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Frosinone il 01/07/2008
Reg. gen. 14474 - Reg. part. 2604
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Rogante: Notaio Fiore Carla
Data: 27/06/2008

N° repertorio: 4452

N° raccolta: 2755

Note: Risulta a margine della presente: - Annotazione di erogazione a saldo annotata il 25/07/2008 al n. 2335 di formalità.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 21/11/2022

Reg. gen. 20929 - Reg. part. 16716

Quota: 1/1

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

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

Alla presente perizia sono allegati gli aggiornamenti ipotecari delle società **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il locale è munito di certificato di abitabilità n. 42 rilasciato dal Comune di Fiuggi il 12/11/2007 (allegato alla presente). Al riguardo si precisa che il predetto Certificato è stato fornito dal debitore, mentre non è stato possibile fare il riscontro con quello agli atti del Comune di Fiuggi in quanto, nonostante la richiesta, esso non è stato rinvenuto negli archivi comunali.

Inoltre, in seguito alla ristrutturazione effettuata con SCIA del 25/09/2019 - Prot. 11931 e s.m. e i. (con comunicazione finale di regolarità del Comune di Fiuggi del 09/06/2020 - Prot. 6608), è stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità, acquisita agli atti del Comune il 21/02/2020 - Prot. 2414.

Nel sopralluogo effettuato, è risultato che il bene è conforme alla predetta SCIA, ma la planimetria catastale non è stata aggiornata, in quanto non vi sono riportati:

- i due wc, realizzati in aderenza al bagno;
- la pergolanda;
- il forno.

Si segnala, quindi, di valutare l'opportunità di procedere alla presentazione in Catasto Fabbricati della planimetria aggiornata del bene.

In ogni caso si ritiene che si possa comunque procedere alla vendita del bene in quanto lo stesso è ben identificato catastalmente.

Per completezza, si precisa che, secondo il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola Tavola 31_389_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguente zona:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico: beni dichiarativi - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è allegata alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.604,37

Si fa presente che:

- dalle informazioni fornite dai proprietari è emerso che l'utenza dell'acqua è in comune con le altre unità immobiliari, pertanto il relativo pagamento avviene insieme alla quota condominiale;
- in base ai bilanci consuntivo 2022 e preventivo 2023, risulta che per l'unità immobiliare costituente il lotto è presente un credito di Euro 371,71, mentre la quota condominiale per l'anno in corso è prevista in Euro 1832,28;
- l'amministratore del condominio **** Omissis **** ha anche fatto presente che nell'ultima assemblea del giorno 01/07/2023 è stata esaminata la possibilità di effettuare lavori di manutenzione straordinaria all'immobile con l'esame di un preventivo senza però alcuna delibera assembleare di approvazione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****.

Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII.

Il locale attualmente è adibito a parrucchiera.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5)

CONFINI

L'immobile confina con strada e con i subalterni 15, 1, 18, 19, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	75,00 mq	85,24 mq	1	85,24 mq	3,20 m	T
Cortile	19,80 mq	19,80 mq	0.2	3,96 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/2007 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 54, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 66 Rendita € 2.726,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 54, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 66 Superficie catastale 85 mq Rendita € 2.726,89 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	54	20	1	C1	2	66	85 mq	2726,89 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del condominio **** Omissis ****.

È compresa nel lotto la proporzionale proprietà delle parti, spazi ed impianti in comunione con le altre unità immobiliari del complesso immobiliare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al locale commerciale, posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani, si accede attraverso l'area scoperta, appartenente al lotto, confinante con la strada pubblica, denominata Via Alessandro Casalini.

Il bene si compone di un ampio locale uso negozio, con ingresso e vetrina, e di un wc posto sul retro.

Esposizione: vetrina e ingresso esposti a Est. Altezza interna: 3,20 m. Strutture verticali: muratura. Solai: solai in latero-cemento. Copertura: tetto a padiglione. Pareti esterne ed interne: pareti esterne: intonaco con pittura; pareti interne: tramezzi in forati con pittura. Pavimentazione interna: pavimenti in laminato; pavimentazione esterna dell'area scoperta in mattonelle e cotto per esterni. Soffitto del locale e pareti del bagno decorati con tecnica del decoupage. Infissi esterni: vetrine d'ingresso e finestra in alluminio; presenza di serranda.

Impianto termico: caldaia in comune con il sub. 15 (costituente altro lotto), alimentata a metano, per ACS e riscaldamento. Presenza di ventilconvettori.

Impianto fognante: fogna comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/11/2020
- Scadenza contratto: 31/10/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 30/10/2020, decorrente dal 01/11/2020 - durata sei anni -, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone il giorno 24/11/2020 al **** Omissis ****.

Il predetto contratto è allegato alla presente. Al riguardo si osserva che nel contratto è indicata come data di scadenza il 31/10/2025, ma siccome la durata della locazione è sei anni la scadenza corretta è il 31/10/2026.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.098,00

Il canone di locazione annuale è pari ad Euro 10.800,00 più IVA, corrispondente ad un canone mensile di Euro 900,00 più IVA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1931 al 10/02/1998	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	22/01/1931		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/02/1931	1065	904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Alatri	06/02/1931	492	79		
Dal 11/02/1998 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/08/2004	23688	14235
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	26/11/2003	49	696
Dal 02/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fiore Carla	02/12/2005	1865	982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/12/2005	28086	18665
		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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che:

- non risulta accettazione tacita di eredità della successione trascritta al n. 14235/2004;
- gli atti di provenienza riguardano il foglio 32 particella 248, dalla quale ha origine il bene oggetto di pignoramento (vedasi visure storiche allegate).

Le note di trascrizione sono allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Frosinone il 01/07/2008
 Reg. gen. 14474 - Reg. part. 2604
 Quota: 1/1
 Importo: € 900.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 450.000,00
 Rogante: Notaio Fiore Carla
 Data: 27/06/2008

N° repertorio: 4452

N° raccolta: 2755

Note: Risulta a margine della presente: - Annotazione di erogazione a saldo annotata il 25/07/2008 al n. 2335 di formalità.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 21/11/2022

Reg. gen. 20929 - Reg. part. 16716

Quota: 1/1

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

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

Alla presente perizia sono allegati gli aggiornamenti ipotecari delle società **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il locale è munito di certificato di abitabilità n. 42 rilasciato dal Comune di Fiuggi il 12/11/2007 (allegato alla presente). Al riguardo si precisa che il predetto Certificato è stato fornito dal debitore, mentre non è stato possibile fare il riscontro con quello agli atti del Comune di Fiuggi in quanto, nonostante la richiesta, esso non è stato rinvenuto negli archivi comunali.

Si osserva che il locale presenta delle "personalizzazioni" realizzate dall'attuale conduttore, quali un bancone, un divisorio in un angolo e un altro divisorio nel bagno, che non sono rilevanti dal punto di vista edilizio.

Infine, per completezza, si precisa che, secondo il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola Tavola 31_389_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguente zona:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico: beni dichiarativi - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'attestato di prestazione energetica, riguardante anche altre unità immobiliari, è allegato alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.980,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.972,14

Si fa presente che:

- dalle informazioni fornite dai proprietari è emerso che l'utenza dell'acqua è in comune con le altre unità immobiliari, pertanto il relativo pagamento avviene insieme alla quota condominiale;
- in base ai bilanci consuntivo 2022 e preventivo 2023, risulta che per l'unità immobiliare costituente il lotto è presente un debito di Euro 1224,00, mentre la quota condominiale per l'anno in corso è prevista in Euro 1587,56;
- l'amministratore del condominio **** Omissis **** ha anche fatto presente che nell'ultima assemblea del giorno 01/07/2023 è stata esaminata la possibilità di effettuare lavori di manutenzione straordinaria all'immobile con l'esame di un preventivo senza però alcuna delibera assembleare di approvazione.

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** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T
Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****. Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII. Il locale attualmente è adibito a sartoria-atelier.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 54, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.650,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T	49,55 mq	3.000,00 €/mq	€ 148.650,00	100,00%	€ 148.650,00
				Valore di stima:	€ 148.650,00

Valore di stima: € 148.650,00

Valore finale di stima: € 149.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T
Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****. Il bene presenta anche una corte esclusiva con una pergola esterna in metallo e vetro. Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII. L'ultima destinazione d'uso del locale, attualmente libero, è stata ristorante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 54, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 648.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T	259,36 mq	2.500,00 €/mq	€ 648.400,00	100,00%	€ 648.400,00
				Valore di stima:	€ 648.400,00

Valore di stima: € 648.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento planimetria catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 647.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T
Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****. Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII. Il locale attualmente è adibito a parrucchieria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 54, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 267.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T	89,20 mq	3.000,00 €/mq	€ 267.600,00	100,00%	€ 267.600,00
				Valore di stima:	€ 267.600,00

Valore di stima: € 267.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1224,00	€

Valore finale di stima: € 266.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risulta che il creditore procedente è **** Omissis ****, con sede legale in Milano, Via San Prospero n. 4, codice fiscale 10444350960 e, per esso, la mandataria è **** Omissis **** con sede in Milano, Via Valtellina n. 15/17, codice fiscale n.13048380151.

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 29/08/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni sopralluogo (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 22/03/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale fg. 38 (Aggiornamento al 29/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale fg. 38 n. 54 sub. 15 (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale fg. 38 n. 54 sub. 19 (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale fg. 38 n. 54 sub. 20 (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale fg. 32 n. 248 sub. 9 (Aggiornamento al 06/07/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg. 38 n. 54 sub. 15 (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg. 38 n. 54 sub. 19 (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg. 38 n. 54 sub. 20 (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni Fg. 38 n. 54 (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico fg. 38 n. 54 (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione successione 14235/2004 (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione e atto compravendita 18665/2005 (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità (Aggiornamento al 12/11/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica subb. 15 - 20 (Aggiornamento al 10/06/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione di conformità impianto elettrico sub. 19 (Aggiornamento al 17/10/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione sub. 15 (Aggiornamento al 29/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione sub. 20 (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario debitore 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario debitore 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione divisione 904/1931 (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamento formalità subb. 15, 19 e 20 (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento (Aggiornamento al 21/11/2022)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/03/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T
Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****. Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII. Il locale attualmente è adibito a sartoria-atelier.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 54, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 149.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T
Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****. Il bene presenta anche una corte esclusiva con una pergola esterna in metallo e vetro. Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII. L'ultima destinazione d'uso del locale, attualmente libero, è stata ristorante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 54, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 647.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T
Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****. Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII. Il locale attualmente è adibito a parrucchieria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 54, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 266.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 54, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	49,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****. Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII. Il locale attualmente è adibito a sartoria-atelier.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 647.000,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 54, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	259,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****. Il bene presenta anche una corte esclusiva con una pergola esterna in metallo e vetro. Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII. L'ultima destinazione d'uso del locale, attualmente libero, è stata ristorante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 266.000,00

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Alessandro Casalini 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 54, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	89,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio in quadruplica elevazione, ubicato in Via Alessandro Casalini 2 e facente parte del Condominio **** Omissis ****. Trattasi di una zona centrale, posta a poca distanza dalla Fonte Bonifacio VIII. Il locale attualmente è adibito a parrucchiere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		