
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia finale dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Minotti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|--|
| Incarico..... | 1 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Completezza documentazione ex art. 567 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Titolarità | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Confini..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Consistenza..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Cronistoria dati catastali..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Dati catastali..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Precisazioni..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Patti..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Stato conservativo | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Parti comuni..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Servitù, censo, livello, usi civici | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Stato di occupazione | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Provenienze ventennali | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Formalita pregiudizievoli | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Normativa urbanistica | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Regolarita edilizia | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Vincoli od oneri condominiali..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Stima / Formazione lotti | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Riserve e particolarita da segnalare..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Elenco allegati..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Riepilogo bando d'asta..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Schema riassuntivo..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Formalita da cancellare | Errore. Il segnalibro non è definito. |

INCARICO

In data 14/07/2020, il sottoscritto Ing. Minotti Alessandro, con studio in Via Marittima, 329 - 03100 - Frosinone (FR), email minotti.alex@libero.it, PEC alessandro.minotti@ingpec.eu, Tel. 339 754 06 01, Fax 0775 20 00 76, 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** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Viale Cesare Battisti, 28/30, piano T

DESCRIZIONE

Il negozio è posto al piano terra di un palazzo ubicato a ridosso nel centro storico di Frosinone, lungo Viale Cesare Battisti. In particolare il negozio è composto da due vani, di cui uno con vetrine e accesso dall'esterno ed un altro ubicato nella zona retrostante, illuminato dall'alto ed avente una porta comunicante con il locale confinante, non oggetto di esecuzione. Attualmente il negozio è comunicante con una parte del vano scala condominiale (zona sottostante il pianerottolo e la seconda rampa di scale) a causa dell'errato posizionamento del tramezzo divisorio rispetto alla planimetria catastale. Il costo del ripristino di tale difformità è stato considerato nella stima del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo sopralluogo si è svolto, alla presenza del Custode Giudiziario, in data 7.8.2020. Durante tale sopralluogo due dei tre Debitori eseguiti, presenti sui luoghi, hanno permesso al CTU di accedere all'interno del negozio pignorato e di effettuare i rilievi necessari allo svolgimento dell'incarico. Da tali accertamenti è emerso, in particolare, che il negozio ha attualmente una superficie maggiore di quella catastale in quanto il tramezzo che separa il negozio dalla scala condominiale è ubicato non al confine della scala condominiale, così come riportato in catasto, ma all'interno del relativo vano scale condominiale e che tale tramezzo presenta un'apertura che rende comunicante il negozio con il sottoscala condominiale, non facente parte della planimetria catastale del negozio. Dagli accertamenti effettuati è anche emerso che il tramezzo che delimita la parte retrostante del negozio, avente un'apertura comunicante con un locale confinante non oggetto di esecuzione, non è allineato con il tramezzo riportato in catasto e quindi una piccola parte della superficie catastale del negozio (zona retrostante) è ispezionabile solo dal suddetto locale confinante che, come comunicato dai Debitori eseguiti presenti, può essere ispezionato dall'interno solo dietro autorizzazione del Curatore del fallimento n. 7/2020, che allo stato ha posto i sigilli alle porte di ingresso. Il CTU ha quindi rinviato gli ulteriori accertamenti all'autorizzazione all'accesso da parte del Curatore fallimentare.

Il secondo sopralluogo si è svolto in data 31.8.2020 ed il CTU, vista l'autorizzazione del Curatore fallimentare trasmessa dal Custode giudiziario, ha potuto accedere nel locale confinante, alla presenza di uno dei Debitori eseguiti, rilevando in particolare che l'area del negozio pignorato, compresa tra l'attuale tramezzo del negozio e quello riportato in catasto non è accessibile in quanto occupata da un

muro/cavedio del palazzo.
Durante le operazioni peritali il CTU ha scattato delle foto.

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 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

La titolarità dell'immobile deriva per i sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** da eredità devoluta per legge ai figli e per la sig.ra **** Omissis **** da eredità devoluta per testamento.

La sig.ra

Il sig. **** Omissis **** è sposato in regime di separazione dei beni.

Il sig. **** Omissis **** è divorziato.

CONFINI

Il negozio confina con Viale Cesare Battisti, vano scale condominiali ed altri subalterni del F. 18 map. 1478

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozi | 116,00 mq | 115,00 mq | 1,00 | 115,00 mq | 4,00 m | T |

| | | |
|--|------------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 115,00 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 115,00 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state rilevate, per quanto possibile, durante il sopralluogo e successivamente verificate sulla base dei dati e delle planimetrie catastali. I dati numerici sono stati approssimati all'unità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 07/02/1996 al 08/05/1997 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 397, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 116 Rendita € 2.174,70 Piano T |
| Dal 08/05/1997 al 13/03/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 397, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 116 Rendita € 2.174,70 Piano T |
| Dal 13/03/2013 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 397, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 116 Rendita € 2.174,70 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 06/01/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1478, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 116 Superficie catastale 115 mq Rendita € 2.174,70 Piano T |

La data del 6.1.2021 è la data dell'ultima visura catastale effettuata.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| |
|--------------------------------|
| Catasto fabbricati (CF) |
|--------------------------------|

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1478 | 3 | 1 | C1 | 6 | 116 | 115 mq | 2174,7 € | T | |

Corrispondenza catastale

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento ed identificano il bene.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, fatto salvo:

- la posizione del tramezzo che separa il negozio dalla scala condominiale, ubicato non al confine della scala condominiale, così come riportato in catasto, ma all'interno del relativo vano scale condominiale, con conseguente ampliamento dell'attuale superficie del negozio rispetto a quella catastale;
- l'apertura presente su tale tramezzo, non riportata in catasto, che rende il negozio comunicante con il sottoscala condominiale, non facente parte della planimetria catastale del negozio;
- lo spessore del tramezzo che divide la parte posteriore del negozio con il locale confinante, avente nella realtà uno spessore maggiore e trapezoidale rispetto a quello riportato nella planimetria catastale.

Tali discordanze:

- non sono state oggetto di adeguamento catastale, al fine di contenere i costi della presente CTU;
- non sono state prese in considerazione nella determinazione della consistenza del negozio, che è rimasta quella catastale;
- sono state considerate nella stima, detraendo dal valore unitario i costi per la loro eliminazione.

PRECISAZIONI

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, fatto salvo:

- la posizione del tramezzo che separa il negozio dalla scala condominiale, ubicato non al confine della scala condominiale, così come riportato in catasto, ma all'interno del relativo vano scale condominiale, con conseguente ampliamento dell'attuale superficie del negozio rispetto a quella catastale;
- l'apertura presente su tale tramezzo, non riportata in catasto, che rende il negozio comunicante con il sottoscala condominiale, non facente parte della planimetria catastale del negozio;
- lo spessore del tramezzo che divide la parte posteriore del negozio con il locale confinante, avente nella realtà uno spessore maggiore e trapezoidale rispetto a quello riportato nella planimetria catastale.

Tali discordanze:

- non sono state oggetto di adeguamento catastale, al fine di contenere i costi della presente CTU;
- non sono state prese in considerazione nella determinazione della consistenza del negozio, che è rimasta quella catastale;
- sono state considerate nella stima, detraendo dal valore unitario i costi per la loro eliminazione.

PATTI

Il negozio, da quanto riferito dai Debitori eseguiti presenti al sopralluogo, fa parte di un condominio amministrato dal sig. **** Omissis **** di Torrice, con quota mensile pari a circa €/mese 25/30. Attualmente non risultano deliberati lavori condominiali.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio, dotato solo di impianto elettrico a vista con relativi quadri sezionati, presenta uno stato di rifinitura e conservazione appena sufficiente, con pavimento in marmette di cemento in gran parte usurate, intonaci e tinteggiatura scrostati su molti punti delle pareti e soffitti, infiltrazioni di acqua dai lucernai e sulla parete di fondo della zona retrostante, infissi in alluminio anodizzato.

PARTI COMUNI

Il negozio ha in comune con gli altri immobili del condominio il piazzale antistante l'ingresso

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano, per quanto è stato possibile accertare, particolari servitù gravanti sul bene pignorato, fatto salvo il passaggio degli scarichi condominiali e relativa fognatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio fa parte di un palazzo costruito con una struttura mista (muratura e cemento armato).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

Attualmente il negozio è occupato dalla società **** Omissis **** s.r.l.s. (P.Iva **** Omissis ****) in virtù di un comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato stipulato il 4.3.2020, registrato il 10.3.2020 al n. 459 serie 3.

Qualora si intendesse affittare l'immobile, il canone mensile - determinato sulla base di indagini di mercato effettuate ed alla luce delle sue attuali caratteristiche - potrebbe essere pari ad €/mese 600,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/11/1998 al 23/03/2020 | **** Omissis **** | Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 07/02/1996 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria Frosinone | 17/11/1998 | 17428 | 14529 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 04/11/2000 al 23/03/2020 | **** Omissis **** | Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 19/04/1997 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria Frosinone | 04/11/2000 | 16212 | 12794 |
| | | 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.

L'elenco degli atti è stato rilevato dal Certificato Notarile redatto dal Notaio Maurizio Lunetta il 14.4.2020, allegato agli atti della esecuzione, e riscontrato con l'ispezione ipotecaria effettuata in data 06.01.2021

La data del 23.3.2020 è la data della trascrizione del pignoramento.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento non esistono altri atti.

L'atto di provenienza è allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 28/02/2003
Reg. gen. 4502 - Reg. part. 227
Quota: 1/1
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 19/07/2019
Reg. gen. 11828 - Reg. part. 9237
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 23/03/2020
Reg. gen. 4417 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Non è stato possibile determinare in maniera certa gli oneri di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG Comune di Frosinone

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica attuale, essendo stato costruito antecedentemente al 1967

Durante il sopralluogo sono state riscontrate discordanze tra lo stato attuale e la planimetria catastale. Tali discordanze non sono state oggetto di variazione catastale, al fine di contenere i costi della presente CTU, e possono essere facilmente ripristinate effettuando lavori i cui costi sono stati considerati nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il negozio, da quanto riferito dai Debitori eseguiti presenti al sopralluogo, fa parte di un condominio amministrato dal sig. **** Omissis **** di Torrice, con quota mensile pari a circa €/mese 25. Attualmente non risultano deliberati lavori condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima a seguito di lavori da effettuare per eliminare le discordanze riscontrate durante le operazioni peritali rispetto alla planimetria catastale attuale, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Viale Cesare Battisti, 28/30, piano T
Il negozio è posto al piano terra di un palazzo ubicato a ridosso nel centro storico di Frosinone, lungo Viale Cesare Battisti. In particolare il negozio è composto da due vani, di cui uno con vetrine e accesso dall'esterno ed un altro ubicato nella zona retrostante, illuminato dall'alto ed avente una porta comunicante con il locale confinante, non oggetto di esecuzione. Attualmente il negozio è comunicante con una parte del vano scala condominiale (zona sottostante il pianerottolo e la seconda rampa di scale) a causa del posizionamento errato del tramezzo rispetto alla planimetria catastale. Il costo del ripristino di tale difformità è stato considerato nella stima del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1478, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1, Cl. 6, Consistenza mq. 116, Sup. Cat. mq. 115, R. C. €. 2.174,70
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 138.000,00

Il valore unitario tiene conto, oltre che dei risultati emersi dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie del posto, del costo dei lavori da effettuare per eliminare le discordanze riscontrate durante le operazioni peritali rispetto alla planimetria catastale attuale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Negozio Frosinone (FR) - Viale Cesare Battisti, 28/30, piano T | 115,00 mq | 1.200,00 €/mq | € 138.000,00 | 100,00% | € 138.000,00 |
| Valore di stima Lotto Unico: | | | | | € 138.000,00 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento ed identificano il bene.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, fatto salvo:

- a) la posizione del tramezzo che separa il negozio dalla scala condominiale, ubicato non al confine della scala condominiale, così come riportato in catasto, ma all'interno del relativo vano scale condominiale, con conseguente ampliamento dell'attuale superficie del negozio rispetto a quella catastale;
- b) l'apertura presente su tale tramezzo, non riportata in catasto, che rende il negozio comunicante con il sottoscala condominiale, non facente parte della planimetria catastale del negozio;
- c) lo spessore del tramezzo che divide la parte posteriore del negozio con il locale confinante, avente nella realtà uno spessore maggiore e trapezoidale rispetto a quello riportato nella planimetria catastale.

Tali discordanze:

- a) non sono state oggetto di adeguamento catastale, al fine di contenere i costi della presente CTU;
- b) non sono state prese in considerazione nella determinazione della consistenza (superficie) del negozio, che è rimasta quella catastale;
- c) sono state considerate nella stima, detraendo dal valore unitario i costi per la loro eliminazione.

Assolto il proprio mandato, avendo inviato alle parti copia della CTU preliminare senza aver ricevuto nei termini osservazioni e/o precisazioni da riportare nella presente CTU finale, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima finale presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 27/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Minotti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione successione n. 14529 del 17.11.1998
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Trascrizione successione n. 12794 del 4.11.2020
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - F. 18 mqp. 1478
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - F. 18 map. 1478 sub 3
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica F. 18 map. 1478 sub 3
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Notarile
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Debitore esecutato
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Debitore esecutato
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Debitore esecutato
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascrizione pignoramento n. 9237 del 19.7.2019
- ✓ N° 11 Altri allegati - Trascrizione pignoramento n. 3418 del 23.3.2020 + atto pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Iscrizione n. 227 del 28.2.2013
- ✓ N° 13 Altri allegati - Accettazione incarico CTU
- ✓ N° 14 Altri allegati - Lettera inizio lavori + provvedimento incarico
- ✓ N° 15 Altri allegati - Avvisi ricevimento
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbali sopralluogo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Contratto comodato uso gratuito
- ✓ N° 18 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 19 Altri allegati - Comunicazione indirizzo email Debitrice
- ✓ N° 20 Altri allegati - Cartella ZIP "Fotografie + Tabella riepilogativa fotografie"
- ✓ N° 21 Altri allegati - Cartella ZIP "Planimetrie + Tabella riepilogativa planimetrie"
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ricevute trasmissione parti CTU preliminare
- ✓ N° 23 Altri allegati - Perizia Stima finale - versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Viale Cesare Battisti, 28/30, piano T
Il negozio è posto al piano terra di un palazzo ubicato a ridosso nel centro storico di Frosinone, lungo Viale Cesare Battisti. In particolare il negozio è composto da due vani, di cui uno con vetrine e accesso dall'esterno ed un altro ubicato nella zona retrostante, illuminato dall'alto ed avente una porta comunicante con il locale confinante, non oggetto di esecuzione. Attualmente il negozio è comunicante con una parte del vano scala condominiale (zona sottostante il pianerottolo e la seconda rampa di scale) a causa del posizionamento del tramezzo divisorio in maniera difforme dalla planimetria catastale. Il costo del ripristino di tale difformità è stato considerato nella stima del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1478, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

STIMA LOTTO UNICO €. 138.000,00 (centotrentottomila/00)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Negozio | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Frosinone (FR) - Viale Cesare Battisti, 28/30, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1478, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 | Superficie | 115,00 mq |
| Stato conservativo: | Il negozio, dotato solo di impianto elettrico a vista con relativi quadri sezionati, presenta uno stato di rifinitura e conservazione appena sufficiente, con pavimento in marmette di cemento in gran parte usurate, intonaci e tinteggiatura scrostati su molti punti delle pareti e soffitti, infiltrazioni di acqua dai lucernai e sulla parete di fondo della zona retrostante, infissi in alluminio anodizzato. | | |
| Descrizione: | Il negozio è posto al piano terra di un palazzo ubicato a ridosso nel centro storico di Frosinone, lungo Viale Cesare Battisti. In particolare il negozio è composto da due vani, di cui uno con vetrine e accesso dall'esterno ed un altro ubicato nella zona retrostante, illuminato dall'alto ed avente una porta comunicante con il locale confinante, non oggetto di esecuzione. Attualmente il negozio è comunicante con una parte del vano scala condominiale (zona sottostante il pianerottolo e la seconda rampa di scale) a causa dell'errato posizionamento del tramezzo divisorio rispetto alla planimetria catastale. Il costo del ripristino di tale difformità è stato considerato nella stima del bene. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 28/02/2003
Reg. gen. 4502 - Reg. part. 227
Quota: 1/1
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 19/07/2019
Reg. gen. 11828 - Reg. part. 9237
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento9**
Trascritto a Frosinone il 23/03/2020
Reg. gen. 4417 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****