
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2017 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 335.821,50	13

INCARICO

All'udienza del 08/03/2017, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, 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** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Malanome n.9

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento si trova in una zona molto periferica rispetto al paese di Monte San Giovanni Campano. Si tratta di un fabbricato costituito dai piani terra, primo e secondo. Il piano terra è occupato da due appartamenti, mentre i piani primo e secondo sono in corso di costruzione. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Al fabbricato si accede esclusivamente attraversando altrui proprietà per cui risulta intercluso. La corte annessa al fabbricato (sub.1), non è recintata.

Il piano terra è diviso in due appartamenti. All'appartamento che corrisponde a quello individuato catastalmente al sub.2, si accede attraverso un portico che porta al soggiorno sul quale si apre, a destra la cucina ed un disimpegno che porta al bagno ed al ripostiglio e a sinistra il disimpegno sul quale si aprono due camere, una delle quali è dotata di un bagno interno ed una cabina armadio. L'appartamento è pavimentato in gres porcellanato, tranne i bagni che sono pavimentati ed hanno le pareti in parte rivestite di mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno sia all'esterno che all'interno. Nel soggiorno ed in una camera sono installati fancoil, mentre negli altri ambienti sono installati elementi scaldanti in alluminio. Tutte le finiture sono di buona qualità ed in ottimo stato di manutenzione. All'appartamento che corrisponde a quello distinto catastalmente al sub.4 si può accedere sia direttamente dalla corte comune, dalla quale si entra direttamente nel soggiorno, sia dal retro del fabbricato, dal quale si entra nella cucina che è aperta nel soggiorno. Sul soggiorno si apre a destra un disimpegno che porta al bagno e ad un ripostiglio e a sinistra un corridoio che porta a due camere di cui una con bagno interno. L'appartamento è pavimentato in gres porcellanato, tranne i bagni che sono pavimentati ed hanno le pareti in parte rivestite di mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno sia all'esterno che all'interno. In tutti gli ambienti sono installati elementi scaldanti in alluminio. Tutte le finiture sono di qualità sufficiente ed in buono stato di manutenzione. Entrambe gli appartamenti, per la produzione sia dell'acqua calda che per il riscaldamento utilizzano una stufa a pellets, che funziona anche con l'elettricità, che si trova nel ripostiglio al quale si accede dal retro del fabbricato. Sul retro del fabbricato, sempre al piano terra, si trovano il locale caldaia ed il ripostiglio ai quali si accede dall'esterno.

Gli immobili distinti catastalmente ai sub.3 e 5 corrispondono al primo e secondo piano del fabbricato e sono in corso di costruzione. Il fabbricato è allacciato alle pubbliche utenze solo per quanto riguarda l'energia elettrica, mentre per l'acqua è stato realizzato un pozzo, per gli scarichi una fossa biologica e per il gas è stato installato un bombolone GPL.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Malanome n.9

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

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

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

L'immobile posto in vendita appartiene per la piena proprietà dei sub.2 e 3 a **** Omissis **** e per la piena proprietà dei sub.4 e 5 a **** Omissis **** entrambe esecutati. Risulta pignorato anche il sub.1 che è la corte annessa al fabbricato proprietà di entrambe gli esecutati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
portico	6,60 mq	7,70 mq	1,00	7,70 mq	2,70 m	T
soggiorno	30,45 mq	32,80 mq	1,00	32,80 mq	2,70 m	T
cucina/pranzo	20,30 mq	21,65 mq	1,00	21,65 mq	2,70 m	T
camera	9,60 mq	11,50 mq	1,00	11,50 mq	2,70 m	T
disimpegno	1,50 mq	1,75 mq	1,00	1,75 mq	2,70 m	T
camera	17,30 mq	19,85 mq	1,00	19,85 mq	2,70 m	T
cabina armadio	5,85 mq	8,40 mq	1,00	8,40 mq	2,70 m	T
bagno	5,60 mq	6,95 mq	1,00	6,95 mq	2,70 m	T
locale caldaia	8,35 mq	9,65 mq	1,00	9,65 mq	2,70 m	T
ripostiglio	9,00 mq	10,35 mq	1,00	10,35 mq	2,70 m	T

disimpegno	9,35 mq	9,75 mq	1,00	9,75 mq	2,70 m	T
ripostiglio	8,55 mq	10,30 mq	1,00	10,30 mq	2,70 m	T
bagno	4,35 mq	5,35 mq	1,00	5,35 mq	2,70 m	T
soggiorno	19,50 mq	21,10 mq	1,00	21,10 mq	2,70 m	T
cucina/pranzo	11,20 mq	13,05 mq	1,00	13,05 mq	2,70 m	T
camera	9,10 mq	10,85 mq	1,00	10,85 mq	2,70 m	T
camera	16,45 mq	18,35 mq	1,00	18,35 mq	2,70 m	T
corridoio	4,05 mq	4,55 mq	1,00	4,55 mq	2,70 m	T
bagno	5,40 mq	6,35 mq	1,00	6,35 mq	2,70 m	T
disimpegno	2,00 mq	2,70 mq	1,00	2,70 mq	2,70 m	T
ripostiglio	3,10 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	2,70 m	T
corpi scala	23,10 mq	34,65 mq	1,00	34,65 mq	0,00 m	
primo piano	0,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	2,85 m	
balconi/terrazzi	0,00 mq	115,00 mq	0,25	28,75 mq	0,00 m	1
secondo piano	0,00 mq	165,00 mq	1,00	165,00 mq	0,00 m	2,85
Totale superficie convenzionale:				685,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				685,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1150	2		A3	2	4 vani	40 mq	175,53	T	
	15	1150	3		A2	4	7 vani	197 mq	451,9	T - 1 - 2	
	15	1150	4		A3	2	4 vani	83 mq	175,53	T	
	15	1150	5		A2	4	7 vani	200 mq	451,9	T - 1 - 2	

Corrispondenza catastale

E' pignorato anche il mapp.1150 sub.1 corte comune non censibile.

Il sopralluogo effettuato in data 10.04.2017 ha evidenziato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, pertanto sarà necessario procedere ad un nuovo accatastamento per un costo pari a circa € 5.000,00, costo che verrà decurtato dal valore di stima finale. Le planimetrie dello stato attuale sono allegate al presente elaborato peritale. Gli immobili pignorati risultano correttamente identificati nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo era presente il signor **** Omissis ****, padre dell'esecutato che ha dichiarato che gli appartamenti al piano terra sono occupati dal signor **** Omissis ****, esecutato, e dalla sua famiglia. Ha dichiarato, inoltre, che il signor **** Omissis ****, esecutato, abita in un appartamento in affitto sito in Monte San Giovanni Campano. I piani primo e secondo sono in corso di costruzione per cui non sono abitabili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1979 al 08/05/2006	**** Omissis ****	affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio Tufani	27/06/1979	3886	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	12/07/1979	9826	8579
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	11/07/1979	3253	
Dal 08/05/2006 al 22/04/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Labate	08/05/2006	302144/45898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Frosinone	11/05/2006	9523	6333		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2006 al 22/04/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Labate	08/05/2006	302144/45898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	11/05/2006	9522	6332
		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.

Da notare che l'affrancazione del 1979 nel certificato notarile allegato al fascicolo è indicato come compravendita e riguarda, tra gli altri, il terreno distinto al foglio 15 mapp.158 dal quale deriva il mapp.1150.

Gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione si trovano in allegato al presente elaborato peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 23/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Frosinone il 11/08/2006
Reg. gen. 18683 - Reg. part. 4483
Quota: piena proprietà

Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Roberto Labate
Data: 10/08/2006
N° repertorio: 305993/47032

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973
Iscritto a Frosinone il 20/09/2012
Reg. gen. 17735 - Reg. part. 1368
Quota: piena proprietà
Importo: € 90.566,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.283,36
Data: 12/09/2012
N° repertorio: 21/4712
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973
Iscritto a Frosinone il 28/11/2012
Reg. gen. 22142 - Reg. part. 1738
Quota: piena proprietà
Importo: € 88.488,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 44.244,14
Data: 13/11/2012
N° repertorio: 56/4712

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 06/02/2017
Reg. gen. 1793 - Reg. part. 1481
Quota: piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano prevede che l'immobile ricada in zona "E1" - agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato realizzato in forza della della Concessione edilizia n.121, rilasciata dal comune di Monte San Giovanni Campano in data 13.01.1993.

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.

Non si riscontra alcuna corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla suddetta autorizzazione. Il progetto approvato prevedeva, infatti, la realizzazione di un fabbricato a duplice elevazione, mentre allo stato attuale l'immobile è costituito da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). La planimetria del piano terra prevedeva la realizzazione di un unico appartamento di circa 150 mq e due portici, uno di circa 28,00 mq e l'altro di circa 46,00 mq. Ad oggi il piano terra è costituito da due appartamenti di cui uno di circa 170 mq e l'altro di circa 86,00 mq. Era previsto, inoltre, che il primo piano sottotetto fosse destinato a riserva idrica, mentre, allo stato attuale esistono primo e secondo piano, in corso di costruzione, destinati a civile abitazione.

Il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano ritiene che l'abuso non rientri nelle previsioni di sanabilità, in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono di data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di illeciti edilizi L.R. n.12 del 08.11.2004 (per abusi commessi entro il 30.03.2003), il Contratto di finanziamento, infatti, è stato sottoscritto in data 10.08.2006.

Per quanto sopra detto si deve prevedere la demolizione delle porzioni di fabbricato abusive, che avrà un costo di circa € 26.000,00, costo che verrà decurtato dal valore di stima finale dell'immobile.

Si allega copia del progetto approvato e le planimetrie dello stato attuale con indicazione delle porzioni di fabbricato realizzate abusivamente e da demolire.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Malanome n.9

L'immobile oggetto del pignoramento si trova in una zona molto periferica rispetto al paese di Monte San Giovanni Campano. Si tratta di un fabbricato costituito dai piani terra, primo e secondo. Il piano terra è occupato da due appartamenti, mentre i piani primo e secondo sono in corso di costruzione. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Al fabbricato si accede esclusivamente attraversando altrui proprietà per cui risulta intercluso. La corte annessa al fabbricato (sub.1), non è recintata. Il piano terra è diviso in due appartamenti. All'appartamento che corrisponde a quello individuato catastalmente al sub.2, si accede attraverso un portico che porta al soggiorno sul quale si apre, a destra la cucina ed un disimpegno che porta al bagno ed al ripostiglio e a sinistra il disimpegno sul quale si aprono due camere, una delle quali è dotata di un bagno interno ed una cabina armadio. L'appartamento è pavimentato in gres porcellanato, tranne i bagni che sono pavimentati ed hanno le pareti in parte rivestite di mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno sia all'esterno che all'interno. Nel soggiorno ed in una camera sono installati fancoil, mentre negli altri ambienti sono installati elementi scaldanti in alluminio. Tutte le finiture sono di buona qualità ed in ottimo stato di manutenzione. All'appartamento che corrisponde a quello distinto catastalmente al sub.4 si può accedere sia direttamente dalla corte comune, dalla quale si entra direttamente nel soggiorno, sia dal retro del fabbricato, dal quale si entra nella cucina che è aperta nel soggiorno. Sul soggiorno si apre a destra un disimpegno che porta al bagno e ad un ripostiglio e a sinistra un corridoio che porta a due camere di cui una con bagno interno. L'appartamento è pavimentato in gres porcellanato, tranne i bagni che sono pavimentati ed hanno le pareti in parte rivestite di mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno sia all'esterno che all'interno. In tutti gli ambienti sono installati elementi scaldanti in alluminio. Tutte le finiture sono di qualità sufficiente ed in buono stato di manutenzione. Entrambe gli appartamenti, per la produzione sia dell'acqua calda che per il riscaldamento utilizzano una stufa a pellets, che funziona anche con l'elettricità, che si trova nel ripostiglio al quale si accede dal retro del fabbricato. Sul retro del fabbricato, sempre al piano terra, si trovano il locale caldaia ed il ripostiglio ai quali si accede dall'esterno. Gli immobili distinti catastalmente ai sub.3 e 5 corrispondono al primo e secondo piano del fabbricato e sono in corso di costruzione. Il fabbricato è allacciato alle pubbliche utenze solo per quanto riguarda l'energia elettrica, mentre per l'acqua è stato realizzato un pozzo, per gli scarichi una fossa biologica e per il gas è stato installato un bombolone GPL.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 479.745,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Malanome n.9	685,35 mq	700,00 €/mq	€ 479.745,00	100,00	€ 479.745,00
Valore di stima:					€ 479.745,00

Valore di stima: € 479.745,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 335.821,50

E' stato applicato un deprezzamento del 30% in quanto l'immobile risulta intercluso ed in parte in corso di costruzione.

Il valore stimato deve essere decurtato dei costi per l'accatastamento pari a circa € 5.000,00 (vedi quesito "dati catastali"), e dei costi di demolizione pari a circa € 26.000,00(vedi "regolarità edilizia").

€ 335.821,50 - € 31.000,00 = € 304.821,50

Il valore finale dell'immobile pignorato, arrotondato per eccesso, è pari ad € 305.000,00.

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.

Ceccano, li 09/08/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Biagi Diana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - planimetrie stato attuale
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - trascrizione atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - formulazione del lotto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Malanome n.9
L'immobile oggetto del pignoramento si trova in una zona molto periferica rispetto al paese di Monte San Giovanni Campano. Si tratta di un fabbricato costituito dai piani terra, primo e secondo. Il piano terra è occupato da due appartamenti, mentre i piani primo e secondo sono in corso di costruzione. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Al fabbricato si accede esclusivamente attraversando altrui proprietà per cui risulta intercluso. La corte annessa al fabbricato (sub.1), non è recintata. Il piano terra è diviso in due appartamenti. All'appartamento che corrisponde a quello individuato catastalmente al sub.2, si accede attraverso un portico che porta al soggiorno sul quale si apre, a destra la cucina ed un disimpegno che porta al bagno ed al ripostiglio e a sinistra il disimpegno sul quale si aprono due camere, una delle quali è dotata di un bagno interno ed una cabina armadio. L'appartamento è pavimentato in gres porcellanato, tranne i bagni che sono pavimentati ed hanno le pareti in parte rivestite di mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno sia all'esterno che all'interno. Nel soggiorno ed in una camera sono installati fancoil, mentre negli altri ambienti sono installati elementi scaldanti in alluminio. Tutte le finiture sono di buona qualità ed in ottimo stato di manutenzione. All'appartamento che corrisponde a quello distinto catastalmente al sub.4 si può accedere sia direttamente dalla corte comune, dalla quale si entra direttamente nel soggiorno, sia dal retro del fabbricato, dal quale si entra nella cucina che è aperta nel soggiorno. Sul soggiorno si apre a destra un disimpegno che porta al bagno e ad un ripostiglio e a sinistra un corridoio che porta a due camere di cui una con bagno interno. L'appartamento è pavimentato in gres porcellanato, tranne i bagni che sono pavimentati ed hanno le pareti in parte rivestite di mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno sia all'esterno che all'interno. In tutti gli ambienti sono installati elementi scaldanti in alluminio. Tutte le finiture sono di qualità sufficiente ed in buono stato di manutenzione. Entrambe gli appartamenti, per la produzione sia dell'acqua calda che per il riscaldamento utilizzano una stufa a pellets, che funziona anche con l'elettricità, che si trova nel ripostiglio al quale si accede dal retro del fabbricato. Sul retro del fabbricato, sempre al piano terra, si trovano il locale caldaia ed il ripostiglio ai quali si accede dall'esterno. Gli immobili distinti catastalmente ai sub.3 e 5 corrispondono al primo e secondo piano del fabbricato e sono in corso di costruzione. Il fabbricato è allacciato alle pubbliche utenze solo per quanto riguarda l'energia elettrica, mentre per l'acqua è stato realizzato un pozzo, per gli scarichi una fossa biologica e per il gas è stato installato un bombolone GPL. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano prevede che l'immobile ricada in zona "E1" - agricola.

Prezzo base d'asta: € 335.821,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 335.821,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Malanome n.9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 1150, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	685,35 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento si trova in una zona molto periferica rispetto al paese di Monte San Giovanni Campano. Si tratta di un fabbricato costituito dai piani terra, primo e secondo. Il piano terra è occupato da due appartamenti, mentre i piani primo e secondo sono in corso di costruzione. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Al fabbricato si accede esclusivamente attraversando altrui proprietà per cui risulta intercluso. La corte annessa al fabbricato (sub.1), non è recintata. Il piano terra è diviso in due appartamenti. All'appartamento che corrisponde a quello individuato catastalmente al sub.2, si accede attraverso un portico che porta al soggiorno sul quale si apre, a destra la cucina ed un disimpegno che porta al bagno ed al ripostiglio e a sinistra il disimpegno sul quale si aprono due camere, una delle quali è dotata di un bagno interno ed una cabina armadio. L'appartamento è pavimentato in gres porcellanato, tranne i bagni che sono pavimentati ed hanno le pareti in parte rivestite di mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno sia all'esterno che all'interno. Nel soggiorno ed in una camera sono installati fancoil, mentre negli altri ambienti sono installati elementi scaldanti in alluminio. Tutte le finiture sono di buona qualità ed in ottimo stato di manutenzione. All'appartamento che corrisponde a quello distinto catastalmente al sub.4 si può accedere sia direttamente dalla corte comune, dalla quale si entra direttamente nel soggiorno, sia dal retro del fabbricato, dal quale si entra nella cucina che è aperta nel soggiorno. Sul soggiorno si apre a destra un disimpegno che porta al bagno e ad un ripostiglio e a sinistra un corridoio che porta a due camere di cui una con bagno interno. L'appartamento è pavimentato in gres porcellanato, tranne i bagni che sono pavimentati ed hanno le pareti in parte rivestite di mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno sia all'esterno che all'interno. In tutti gli ambienti sono installati elementi scaldanti in alluminio. Tutte le finiture sono di qualità sufficiente ed in buono stato di manutenzione. Entrambe gli appartamenti, per la produzione sia dell'acqua calda che per il riscaldamento utilizzano una stufa a pellets, che funziona anche con l'elettricità, che si trova nel ripostiglio al quale si accede dal retro del fabbricato. Sul retro del fabbricato, sempre al piano terra, si trovano il locale caldaia ed il ripostiglio ai quali si accede dall'esterno. Gli immobili distinti catastalmente ai sub.3 e 5 corrispondono al primo e secondo piano del fabbricato e sono in corso di costruzione. Il fabbricato è allacciato alle pubbliche utenze solo per quanto riguarda l'energia elettrica, mentre per l'acqua è stato realizzato un pozzo, per gli scarichi una fossa biologica e per il gas è stato installato un bombolone GPL.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo era presente il signor **** Omissis ****, padre dell'esecutato che ha dichiarato che gli appartamenti al piano terra sono occupati dal signor **** Omissis ****, esecutato, e dalla sua famiglia. Ha dichiarato, inoltre, che il signor **** Omissis ****, esecutato, abita in un appartamento in affitto sito in Monte San Giovanni Campano. I piani primo e secondo sono in corso di costruzione per cui non sono abitabili.		