

Tribunale Civile di Cassino

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare – 93/2023 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Maria Rosaria Ciuffi

Creditore procedente: **GROGU SPV S.r.l.**
Mandataria: **INTRUM ITALY S.p.A.**
Creditore intervenuto: **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**
Debitori: **OMISSIS - OMISSIS**

RELAZIONE DI ANALISI E STIMA **DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Cassino, 13 Maggio 2024

L'Esperto
Dott. Ing. Raffaele Albano



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.000,00	12
ELENCO ALLEGATI.....	13

INCARICO

In data 14/01/2024, il sottoscritto Ing. Albano Raffaele, con studio in Via Virgilio, 81/A - 03043 - Cassino (FR), email raffaele.albano@libero.it, PEC raffaele.albano@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2024 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 Fontechiari (FR) - Via Torre nn. 7-9

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato civile ubicato nel Comune di Fontechiari (FR) alla Via Torre nn. 7-9. L'immobile è situato nel centro storico del paese, a breve distanza dai principali servizi, a circa 3 km dallo svincolo della S.S. 749, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili le città di Cassino e Sora, principali centri del comprensorio. L'immobile occupa parte dei piani terra, primo e secondo di un fabbricato di complessivi 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre sottotetto non praticabile. Dalla Via Torre vi sono accessi distinti al locale deposito (n. civ. 9) e all'abitazione (n. civ. 7). La struttura portante del fabbricato, di remota costruzione, è realizzata in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e/o altre tecniche. Non è presente ascensore. Il locale deposito è posto al P.T., è pavimentato con piastrelle, ha pareti e soffitto non rifiniti, una finestra, ed altezza interna pari a ca. m 2,35. L'abitazione si sviluppa nei seguenti ambienti:

- al P.T. ingresso e vano scala verso il P.1;
- al P.1 disimpegno, cucina, salotto, studio, camera, WC e vano scala verso il P.2;
- al P.2 disimpegno, 2 camere con unico balcone, e WC non finestrato.

L'altezza interna (al netto delle controsoffittature presenti in alcuni ambienti) è variabile tra m 2,35 e 2,65. La pavimentazione è costituita da piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate con discreta qualità. A P. 1 il pavimento di cucina e salotto è a quota superiore rispetto agli altri ambienti. Tutti gli ambienti (tranne WC a P.2) hanno finestre. Il livello delle finiture può definirsi medio-alto, lo stato di manutenzione appare buono. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alle reti idrica, elettrica e gas metano, nonchè alla pubblica fognatura, sebbene non sia stata rinvenuta documentazione in merito. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori murali, alimentato da caldaia collocata nel locale deposito a P.T., nonchè camino nel salotto. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontechiari non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Nelle vicinanze dell'immobile vi è possibilità di parcheggio negli spazi pubblici.

Superficie netta: Deposito mq 19,50 - Abitazione mq 112,50 oltre balcone mq 6,30

Superficie commerciale in c.t.: mq 175,00

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS
Via Torre n. 7
03030 - Fontechiari (FR)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2)
- OMISSIS (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In merito al regime patrimoniale, la Sig.ra OMISSIS ha precisato di essere stata coniugata con il Sig. OMISSIS in regime di separazione dei beni, con matrimonio celebrato in Sora (FR) il OMISSIS. I coniugi hanno ottenuto separazione consensuale con Decreto di Omologazione emesso dal Tribunale di Cassino n. cronol. OMISSIS.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dall'Atto di provenienza acquisito dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino (ALL. 08).

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 17/02/2024:

1. ISCRIZIONE del 07/05/2010 - Registro Particolare 1966 Registro Generale 9564
Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 325358/57722 del 06/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.A.
Contro: OMISSIS e OMISSIS

2. ISCRIZIONE del 20/11/2015 - Registro Particolare 2474 Registro Generale 18752
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1021/4715 del 19/11/2015
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
A favore: EQUITALIA SUD S.p.A.
Contro: OMISSIS

3. TRASCRIZIONE del 19/10/2020 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 13805
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CASSINO Repertorio 1681 del 16/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
Contro: OMISSIS e OMISSIS

NOTA: Questo atto di pignoramento ha dato impulso all'E.I. 91/2020 R.G. Tribunale di Cassino. All'udienza del 20/07/2020, il G.E. ha ordinato al Conservatore dei Registri Immobiliari di Frosinone di procedere alla cancellazione della formalità e ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva.

4. TRASCRIZIONE del 15/09/2023 - Registro Particolare 13367 Registro Generale 17663
 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1986 del 12/08/2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 A favore: GROGU SPV S.r.l.
 Contro: OMISSIS e OMISSIS

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina:

- a P.T. ad Est con locali commerciali ai subb. 2, 3, 4 - part. 77 - foglio 17, a Nord con la Via Torre, ad Ovest con vicolo cieco e con fabbricato alla part. 75 - foglio 17;
- a P.1 e P.2 ad Ovest con fabbricato alla part. 75 - foglio 17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	19,50 mq	26,40 mq	0,60	15,84 mq	2,35 m	T
Abitazione	112,50 mq	157,70 mq	1	157,70 mq	2,55 m	T-1-2
Balcone scoperto	6,30 mq	6,30 mq	0,25	1,57 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				175,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza dell'abitazione è variabile tra i vari piani e i vari ambienti, in alcuni dei quali vi è presenza di controsoffittature.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	77	5		A4	2	6,5	159 mq	90,64 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile. Confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04), peraltro risalente al 1939, e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (ALL. 05), si registrano alcune difformità, in particolare per diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto si ritiene necessario un aggiornamento della planimetria.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dalla Debitrice, unitamente alle figlie maggiorenni OMISSIS e OMISSIS, nate dal matrimonio con il Debitore. L'immobile è stato assegnato alla Debitrice secondo i patti e le condizioni previste nella separazione consensuale dal Debitore, come da Decreto di Omologazione emesso dal Tribunale di Cassino n. cronol. OMISSIS.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1956 al 23/03/2006	OMISSIS proprietà (1/1) - parte Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paniccia Giovanni	24/11/1956	23153	4050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere	27/12/1956	32174/76	29150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sora	06/12/1956	674	132		
Dal 17/04/1970 al 23/03/2006	OMISSIS proprietà (1/1) - parte Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di Donazione e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verde Michele	17/04/1970	19756	3503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere	09/05/1970	12799	10936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sora	28/04/1970	426	159		

Dal 23/03/2006 al 06/05/2010	OMISSIS proprietà (1/1) in regime di comunione dei beni con OMISSIS Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	23/03/2006	300124	45464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	04/04/2006	6747	4430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2010	OMISSIS proprietà (1/2) OMISSIS proprietà (1/2) Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	06/05/2010	325357	57721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	07/05/2010	9563	6190
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	06/05/2010	2100	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con Atto di Donazione e Compravendita per Notaio Michele Verde del 17/04/1970 perviene a OMISSIS la proprietà (1/1) di porzione di fabbricato in C.F. al foglio 17 - p.lla 77 - sub. 5 - PARTE (ovvero ad esclusione del locale deposito a P.T.).

Con Atto di Divisione per Notaio Giovanni Paniccia del 24/11/1956 perviene a OMISSIS la proprietà (1/1) di porzione di fabbricato in C.F. al foglio 17 - p.lla 77 - sub. 5 - PARTE (il solo locale deposito a P.T.).

Sono stati eseguiti approfondimenti circa la provenienza a OMISSIS con consultazione di Atti presso l'Archivio Notarile di Cassino e presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizi Territorio e Pubblicità Immobiliare (ALL. 11). Alcuni dati presenti nella Certificazione Notarile prodotta dal Creditore procedente sono stati integrati/corretti.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base di quanto appreso nel corso dell'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontechiari, l'immobile in esame è incluso:

- in zona A (conservazione e risanamento del nucleo storico), come da P.R.G. approvato con Delibera di G.R. n. 271 del 30/05/2017, le cui Norme Tecniche di Attuazione (ALL. 10) all'art. 11 prevedono che all'interno della zona in esame ogni intervento di modifica dello stato attuale sia subordinato al rispetto di quanto previsto dalle norme del Piano di Recupero redatto in virtù dell'art. 28 della Legge 457/78. Le opere di ricostruzione, riparazione, sistemazione e restauro dovranno in particolare rispettare tutte le prescrizioni di carattere esecutivo riportate nella Relazione Normativa allegata al P.d.R.;

- in zona vincolata ai sensi del P.T.P.R. - Art. 30 (Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto).

E', inoltre, presente vincolo sismico, poichè il Comune di Fontechiari ricade in zona 1 (sismicità alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Si descrive di seguito quanto emerso dagli accessi agli atti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontechiari (ALL. 09). Il fabbricato è di remota costruzione, e non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio. L'accatastamento, come rilevato nel paragrafo dedicato, risale al 1939. Sono stati rinvenuti solo gli elaborati grafici relativi a "Progetto per la riattazione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 7 e 11 maggio 1984".

Rispetto alle planimetrie catastali e alle tavole del citato progetto di riattazione, vi sono solo lievi difformità, come una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione di nuove tramezzature, anche per realizzazione dei servizi igienici.

Trattasi di difformità sanabili, con oneri per la regolarizzazione stimati in EURO 2.000,00.

Si fa presente che diversi ambienti risultano avere altezza inferiore al minimo previsto dal D.M. Sanità 5 luglio 1975, alcuni causa presenza di controsoffittature (es. camere da letto a P.2), altri anche in assenza di controsoffittature (es. cucina), tuttavia il "Decreto semplificazioni" D.L. 76/2020, convertito in Legge 120/2020, all'art. 10 c. 2 fornisce la seguente interpretazione autentica da applicare nell'attesa che sia emanato un più dettagliato decreto del ministero della salute, ancora assente:

"Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti".

L'interpretazione autentica ha disposto che i requisiti relativi all'altezza minima non si considerano riferiti agli immobili realizzati prima dell'entrata in vigore dello stesso decreto; ciò vale anche per i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione ivi previsti, purchè gli edifici siano ubicati nelle Zone

Omogenee A e B di cui al D.M. 1444/68 o in questa assimilabile in base alla normativa regionale e piani urbanistici comunali, condizioni verificate nel caso in esame (Zona A), fermo restando che sono stati rinvenuti pochi documenti idonei a ricostruire la storia dell'edificazione del fabbricato e che potrebbe essere necessario apportare modifiche per incrementare l'altezza netta di alcuni locali, al momento non quantificabili.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontechiari (FR) - Via Torre nn. 7-9
Il bene è costituito da una porzione di fabbricato civile ubicato nel Comune di Fontechiari (FR) alla Via Torre nn. 7-9. L'immobile è situato nel centro storico del paese, a breve distanza dai principali servizi, a circa 3 km dallo svincolo della S.S. 749, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili le città di Cassino e Sora, principali centri del comprensorio. L'immobile occupa parte dei piani terra, primo e secondo di un fabbricato di complessivi 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre sottotetto non praticabile. Dalla Via Torre vi sono accessi distinti al locale deposito (n. civ. 9) e all'abitazione (n. civ. 7). La struttura portante del fabbricato, di remota costruzione, è realizzata in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e/o altre tecniche. Non è presente ascensore. Il locale deposito è posto al P.T., è pavimentato con piastrelle, ha pareti e soffitto non rifiniti, una finestra, ed altezza interna pari a ca. m 2,35. L'abitazione si sviluppa nei seguenti ambienti:
 - al P.T. ingresso e vano scala verso il P.1;
 - al P.1 disimpegno, cucina, salotto, studio, camera, WC e vano scala verso il P.2;
 - al P.2 disimpegno, 2 camere con unico balcone, e WC non finestrato.L'altezza interna (al netto delle controsoffittature presenti in alcuni ambienti) è variabile tra m 2,35 e 2,65. La pavimentazione è costituita da piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate con discreta qualità. A P. 1 il pavimento di cucina e salotto è a quota superiore rispetto agli altri ambienti. Tutti gli ambienti (tranne WC a P.2) hanno finestre. Il livello delle finiture può definirsi medio-alto, lo stato di manutenzione appare buono. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alle reti idrica, elettrica e gas metano, nonché alla pubblica fognatura, sebbene non sia stata rinvenuta documentazione in merito. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori murali, alimentato da caldaia collocata nel locale deposito a P.T., nonché camino nel salotto. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontechiari non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Nelle vicinanze dell'immobile vi è possibilità di parcheggio negli spazi pubblici.
Superficie netta: Deposito mq 19,50 - Abitazione mq 112,50 oltre balcone mq 6,30
Superficie commerciale in c.t.: mq 175,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 77, Sub. 5, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 110.319,30

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Fontechiari - zona centrale B2, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 630,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 630,00 x mq 175,11 = € 110.319,30

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- € 2.000,00 per regolarizzazione urbanistico-edilizia
- € 1.000,00 per regolarizzazione catastale
- 2% per assenza regolarità impianti = 2% di € 110.319,30 = € 2.206,39

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 110.319,30 - € 2.000,00 - € 1.000,00 - € 2.206,39 = € 105.112,91

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fontechiari (FR) - Via Torre nn. 7-9	175,11 mq	630,00 €/mq	€ 110.319,30	100,00%	€ 110.319,30
				Valore di stima:	€ 110.319,30

Valore di stima: € 110.319,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Assenza certificazione regolarità impianti	2,00	%

Valore finale di stima: € 105.112,91 in c.t. € 105.000,00

Il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Albano con la presente relazione, che si compone di n. 13 pagine e di n. 12 allegati, ritiene di aver assolto compiutamente all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Cassino, 13 Maggio 2024

L'Esperto

Dott. Ing. Raffaele Albano



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fontechiari (FR) - Via Torre nn. 7-9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 77, Sub. 5, Categoria A4	Superficie convenzionale in c.t.	175,00 mq
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato civile ubicato nel Comune di Fontechiari (FR) alla Via Torre nn. 7-9, nel centro storico del paese. Occupa parte dei piani terra, primo e secondo di un fabbricato di complessivi 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre sottotetto non praticabile. Struttura portante in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e/o altre tecniche. Non è presente ascensore. Locale deposito posto al P.T., pavimentato con piastrelle, pareti e soffitto non rifiniti, finestrato, altezza interna ca. m 2,35. Abitazione articolata nei seguenti ambienti: al P.T. ingresso e vano scala verso il P.1; al P.1 disimpegno, cucina, salotto, studio, camera, WC e vano scala verso il P.2; al P.2 disimpegno, 2 camere con unico balcone, e WC non finestrato. Altezza interna (al netto delle controsoffittature presenti in alcuni ambienti) variabile tra m 2,35 e 2,65. Pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate con discreta qualità. A P. 1 il pavimento di alcuni ambienti è a quota superiore rispetto agli altri. Livello delle finiture medio-alto, stato di manutenzione buono. Allacciato alle reti idrica, elettrica e gas metano, nonché alla pubblica fognatura. Impianto di riscaldamento a radiatori murali, alimentato da caldaia collocata nel locale deposito a P.T., nonché camino nel salotto. Non rinvenuto il Certificato di Agibilità. Certificazione impianti non disponibile. A.P.E. non disponibile. Nelle vicinanze dell'immobile vi è possibilità di parcheggio negli spazi pubblici.</p> <p>Superficie netta: Deposito mq 19,50 - Abitazione mq 112,50 oltre balcone mq 6,30 Superficie commerciale in c.t.: mq 175,00 Presenza di vincoli paesaggistici e sismici. Presenza di lievi irregolarità catastali ed urbanistico-edilizie, sanabili.</p> <p>VALORE PROPRIETA' AL LORDO DECURTAZIONI: € 110.319,30 VALORE PROPRIETA' AL NETTO DECURTAZIONI: in c.t. € 105.000,00</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dalla Debitrice, unitamente alle 2 figlie maggiorenni. L'immobile è stato assegnato alla Debitrice secondo i patti e le condizioni previste nella separazione consensuale dal Debitore.		

ELENCO ALLEGATI

- 01) Comunicazioni ai Debitori
- 02) Verbali di accesso
- 03) Estratto di mappa
- 04) Planimetria catastale
- 05) Planimetria stato di fatto
- 06) Visura catastale
- 07) Visure ipocatastali
- 08) Atto di provenienza
- 09) Accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comunale
- 10) Estratto P.R.G. e N.T.A.
- 11) Accesso agli atti presso Agenzia delle Entrate – Servizi Territorio e Pubblicità Immobiliare
- 12) Documentazione fotografica