

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marsella Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Regolarità edilizia	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18



Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 56.268,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 41.100,00	21



INCARICO

All'udienza del 17/03/2024, il sottoscritto Geom. Marsella Angelo, con studio in Via Polledrera, 8 - 03043 - Cassino (FR), email angelo.marsella@libero.it, PEC angelo.marsella@geopec.it, Tel. 347 9489886, Fax 0776 310396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Via Guardiola n.2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Colfelice (FR) - Largo del drago n. 3, piano Terra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Via Guardiola n.2, piano T-1

DESCRIZIONE

Porzione di Fabbricato per civile abitazione, composto da un piano terraneo ed uno superiore collegato con scala interna, come rilevabile dalla planimetria dello stato di fatto redatta dal CTU e qui allegata.

Il piano terra ospita complessivamente n. 3 vani collegati tra di loro, sala, vano scala e cucina. La sala ed il vano scala che costituisce anche l'ingresso principale dell'abitazione sono dotati di apertura e accesso da un cortile privato, appartenente alla stessa ditta ma non rientrate nei beni oggetto di esecuzione. Il piano primo è composto da cinque vani, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, oltre due balconi, uno prospiciente su largo del Drago ed uno su cortile privato non oggetto dell'esecuzione. Le finiture interne sono giudicabili mediocri essendo state le stesse realizzate con materiali di tipo economico. Le finiture esterne necessitano di manutenzione. La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da setti murari portanti con diversi spessori, da un controllo visivo si presenta in buone condizioni, non presenta difetti o lesioni, ad eccezione dei sotto balconi che necessitano di manutenzione, come rilevabile dalle foto che si allegano. Sono presenti gli impianti per la civile abitazione che necessitano di adeguamenti alle vigenti norme. L'immobile è ubicato a ridosso del centro abitato di Colfelice costituito da fabbricati similari, ben collegato alla via pubblica denominata via Roma che conduce al centro storico.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/11/2024.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Lisa Celeghin

Per accedere all'immobile adibito a civile abitazione, che costituisce il lotto 1, attualmente bisogna attraversare un cortile privato, in catasto indicato con il mappale 336, non rientrante tra gli immobili oggetto dell'esecuzione. Il camino presente nella sala al piano terra è collegato ad una canna fumaria esterna in eternit che va rimossa, con opportuna procedura e sostituita con materiali che rispettino le attuali normative in merito agli scarichi dei fumi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla visura sull'immobile risulta erroneamente usufrutto in favore della Sig.ra **** Omissis **** si fa presente che è stata presentata istanza di cancellazione di usufrutto prot. 7982 del 21.01.2026.

CONFINI

L'abitazione confina a nord est con il locale commerciale identificato con il sub. 7 al piano terra, con la via Roma al piano primo. A sud est con largo del drago. A sud ovest con il mappale 336 (corte). A nord ovest con il mappale 163

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala	27,45 mq	38,55 mq	1	38,55 mq	3,00 m	T
Ingresso	8,35 mq	12,45 mq	1	12,45 mq	3,00 m	T
Cucina	13,80 mq	23,55 mq	1	23,55 mq	3,00 m	T
Letto 1	15,55 mq	21,14 mq	1	21,14 mq	3,00 m	1
letto 2	12,00 mq	18,20 mq	1	18,20 mq	3,00 m	1
Letto 3	8,20 mq	11,25 mq	1	11,25 mq	3,00 m	1
Disimpegno	6,35 mq	11,40 mq	1	11,40 mq	3,00 m	1
Balcone 1	10,90 mq	10,90 mq	0,25	2,73 mq	0,00 m	1
Balcone 2	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				140,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,67 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2000 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 167, Sub. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 258,49



In visura è riportata erroneamente la nuda proprietà per usufrutto in favore della Sig.ra **** Omissis **** si fa presente che è stata presentata istanza di cancellazione di usufrutto prot. 7982 del 21.01.2026.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	167	6		A4	7	6,5		258,49 €	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nel pignoramento sono conformi ai dati catastali risultanti dalla documentazione prodotta. Sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, difformità dovute ad interventi realizzati prima del pignoramento. L'apertura che collega il l'ingresso con il locale commerciale risulta chiusa con muratura, la parete sinistra dell'ingresso non riporta gli spessori corretti mentre la parete della sala con le due aperture ha uno spessore minore rispetto a quello riportato in catasto.

La planimetria catastale del piano primo, nella prima camera da letto riporta solo una uscita sul balcone, manca l'uscita sul balcone laterale come riportato sul rilievo, trattasi di un mero errore grafico. Nella terza cameretta sulla planimetria catastale manca una risega presente sulla parete in aderenza con il subalterno 8. Per tali ragioni si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale che si allega

PRECISAZIONI

ATTENZIONE:

- Come indicato nella descrizione del bene, per accedere all'abitazione attualmente bisogna passare attraverso un cortile, censito in catasto terreni al foglio 1 mappale 336, non rientrante tra i beni oggetto di esecuzione. In virtù di quanto indicato, per l'accesso all'abitazione si rende necessaria la realizzazione di un accesso su largo del Drago al posto della finestra con la presentazione di una S.C.I.A.. Per la realizzazione dell'opera si stima una spesa di circa 5.000,00€ comprensiva di diritti di segreteria, parcella del professionista e costi di realizzazione;
- Il camino ubicato nel salone è collegato ad una canna fumaria in eternit, si rende necessaria la rimozione e sostituzione con canna fumaria a norma, per l'intervento si stima un costo pari a 3.000,00€

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di interventi di manutenzione esterna



PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: dalla tipologia strutturale, si tratta sicuramente di fondazione continua in pietra;

ESPOSIZIONE: Il fabbricato presenta un lato un'aderenza e tre così esposti, lato con ingresso è esposto a sud-est, il lato fronte strada è esposto a nord-est, mentre il lato prospiciente su altra corte è esposto a sud-ovest

ALTEZZA INTERNA UTILE: il piano terra presenta due diverse altezze, la sala ha un'altezza pari a 3,00 m, mentre la cucina presenta un'altezza pari a 3,30 m, mentre il piano primo presenta un'altezza pari a 3,00 m

SOLAI: in latero cemento

COPERTURA: la sala a piano terra è coperta da un tetto a falda unica, mentre il primo piano è coperto da un tetto a tre falde

MANTO DI COPERTURA: a tegole non coibentato

PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti esterne sono in muratura portante di diversi spessori, le pareti divisorie interne, in parte sono in muratura portante in parte realizzate in laterizio

PAVIMENTAZIONE INTERNA: i pavimenti del piano terra sono in ceramica, mentre la pavimentazione del piano primo in parte è realizzata in marmittoni in parte in ceramica

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: al piano terra sono presenti finestre in alluminio un portone in metallo, un portone blindato, una porta interna blindata ed una tamburata, al piano primo sono presenti finestre e balconi in legno con vetro e porte interne tamburate

SCALE: è presente una scala interna in cemento con scalini in marmo

IMPIANTI: all'interno del fabbricato sono presenti impianto elettrico, idrico e riscaldamento a radiatori, non risulta installato un impianto antifurto ne sistema di aria condizionata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1997 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Frosinone	02/07/1998	10625	8776
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	25/09/1997	328	99

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2024
Reg. gen. 3247 - Reg. part. 2622
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per il fabbricato risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni

-Autorizzazione a Costruire prot. N. 14 del 30.10.1965, per modificare in parte o riattare.

-Concessione prot. N. 2580 del 31.08.1978, per la trasformazione di una porta a Finestra.

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.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Colfelice (FR) - Largo del drago n. 3, piano Terra

DESCRIZIONE

Locale commerciale realizzato in muratura portante con volte, con ingresso da largo del Drago

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In visura è riportata erroneamente la nuda proprietà per usufrutto in favore della Sig.ra **** Omissis **** si fa presente che è stata presentata istanza di cancellazione di usufrutto prot. 7982 del 21.01.2026.

CONFINI

Il locale confina a nord est con la strada via Roma. A sud est con largo del drago. A sud ovest in aderenza con il fabbricato indicato con il sub 6. A nord ovest con il mappale 163 sub 8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	46,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,00 m	T
Bagno	3,00 mq	2,50 mq	1	2,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	68,50 mq	
--	-----------------	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2000 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 167, Sub. 7 Categoria C1 Cl.7, Cons. 47 Superficie catastale 69 mq Rendita € 691,79 Piano T

In visura è riportata erroneamente la nuda proprietà per usufrutto in favore della Sig.ra **** Omissis **** si fa presente che è stata presentata istanza di cancellazione di usufrutto prot. 7982 del 21.01.2026.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	167	7		C1	7	47	69 mq	691,79 €	T		

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di manutenzione esterna, l'interno rifinito secondo le necessità dell'attività commerciale presente attualmente

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: dalla tipologia strutturale, si tratta sicuramente di fondazione continua in pietra;

ESPOSIZIONE: Il fabbricato presenta due lati un aderenza e due così esposti, lato con ingresso è esposto a sud-ovest, il lato lungo strada via Roma è esposto a nord-est,

ALTEZZA INTERNA UTILE: il locale ha copertura a volta, al centro presenta un'altezza massima di 3,30 m



mentre ai lati presenta un'altezza minima di 2,70 m, altezza media = 3,00 m

SOLAI: in laterizi a volta

COPERTURA: Il locale presenta una copertura a volte a crociera

PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti esterne sono in muratura portante di diversi spessori, le pareti divisorie interne, in sono in cartongesso

PAVIMENTAZIONE INTERNA: il pavimento del bagno è in ceramica, mentre la pavimentazione del locale è costituita da un rivestimento in pvc con disegno parquet

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: L'ingresso e le finestre sono in alluminio con doppio vetro, mentre le porte interne sono del tipo tamburato

IMPIANTI: all'interno del fabbricato sono presenti impianto elettrico, idrico, e riscaldamento e raffrescamento con split

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	02/07/1998	10625	8776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	25/09/1997	328	99

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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2024
Reg. gen. 3247 - Reg. part. 2622
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per il fabbricato risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni

-Autorizzazione a Costruire prot. N. 14 del 30.10.1965, per modificare in parte o riattare.

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. 4381/16 del 22/11/2016, per realizzazione divisori interni in cartongesso

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

Trattandosi di due unità distinte e separate, e precisamente un abitazione ed un locale commerciale, fisicamente e catastalmente separati, si ritiene opportuno formare due lotti

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Via Guardiola n.2, piano T-1
Porzione di Fabbricato per civile abitazione, composto da un piano terraneo ed uno superiore collegato con scala interna, come rilevabile dalla planimetria dello stato di fatto redatta dal CTU e qui allegata. Il piano terra ospita complessivamente n. 3 vani collegati tra di loro, sala, vano scala e cucina. La sala ed il vano scala che costituisce anche l'ingresso principale dell'abitazione sono dotati di apertura e accesso da un cortile privato, appartenente alla stessa ditta ma non rientrate nei beni oggetto di esecuzione. Il piano primo è composto da cinque vani, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, oltre due balconi, uno prospiciente su largo del Drago ed uno su cortile privato non oggetto dell'esecuzione. Le finiture interne sono giudicabili mediocri essendo state le stesse realizzate con materiali di tipo economico. Le finiture esterne necessitano di manutenzione. La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da setti murari portanti con diversi spessori, da un controllo visivo si presenta in buone condizioni, non presenta difetti o lesioni, ad eccezione dei sotto balconi che necessitano di manutenzione, come rilevabile dalle foto che si allegano. Sono presenti gli impianti per la civile abitazione che necessitano di adeguamenti alle vigenti norme. L'immobile è ubicato a ridosso del centro abitato di Colfelice costituito da fabbricati simili, ben collegato alla via pubblica denominata via Roma che conduce al centro storico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.268,00
Per la stima sono stati messi a confronto i valori ricavati dalla rendita catastale ed i valori di mercato di beni simili, oltre alla valutazione dello stato dell'immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colfelice (FR) - Via Guardiola n.2, piano T- 1	140,67 mq	400,00 €/mq	€ 56.268,00	100,00%	€ 56.268,00
				Valore di stima:	€ 56.268,00

Valore di stima: € 56.268,00



Valore finale di stima: € 56.268,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Colfelice (FR) - Largo del drago n. 3, piano Terra
Locale commerciale realizzato in muratura portante con volte, con ingresso da largo del Drago
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Sub. 7, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.100,00
Per la stima sono stati messi a confronto i valori ricavati dalla rendita catastale ed i valori di mercato di beni simili, oltre alla valutazione dello stato dell'immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Colfelice (FR) - Largo del drago n. 3, piano Terra	68,50 mq	600,00 €/mq	€ 41.100,00	100,00%	€ 41.100,00
				Valore di stima:	€ 41.100,00

Valore di stima: € 41.100,00

Valore finale di stima: € 41.100,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che l'ingresso al lotto 1 (abitazione) avviene da un cortile non oggetto di esecuzione, per accedere all'immobile si rende necessario modificare la finestra presente al piano terra su largo del Drago creando un accesso. Si fa presente che in origine era già presente l'accesso successivamente modificato in finestra con Concessione n. 118 del 1978. Per l'intervento si considera una spesa di circa 5.000,00€ comprensiva di diritti di segreteria, parcella del professionista e intervento.

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.



Cassino, li 28/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marsella Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione a costruire del 30.10.1965 prot. 14 (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione n. 118 del 31.05.1978 (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Comunicazione Inizio Lavori prot.4381-16 (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Foglio 4 particella 167 sub. 6 (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Foglio 4 particella 167 sub. 7 (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura foglio 4 particella 167 sub. 6 (Aggiornamento al 16/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura foglio 4 particella 167 sub 7 (Aggiornamento al 16/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Foto lotto 1 (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Foto lotto 2 (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo lotto 1 (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo lotto 2 (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 19/05/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Via Guardiola n.2, piano T-1
Porzione di Fabbricato per civile abitazione, composto da un piano terraneo ed uno superiore collegato con scala interna, come rilevabile dalla planimetria dello stato di fatto redatta dal CTU e qui allegata. Il piano terra ospita complessivamente n. 3 vani collegati tra di loro, sala, vano scala e cucina. La sala ed il vano scala che costituisce anche l'ingresso principale dell'abitazione sono dotati di apertura e accesso da un cortile privato, appartenente alla stessa ditta ma non rientrate nei beni oggetto di esecuzione. Il piano primo è composto da cinque vani, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, oltre due balconi, uno prospiciente su largo del Drago ed uno su cortile privato non oggetto dell'esecuzione. Le finiture interne sono giudicabili mediocri essendo state le stesse realizzate con materiali di tipo economico. Le finiture esterne necessitano di manutenzione. La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da setti murari portanti con diversi spessori, da un controllo visivo si presenta in buone condizioni, non presenta difetti o lesioni, ad eccezione dei sotto balconi che necessitano di manutenzione, come rilevabile dalle foto che si allegano. Sono presenti gli impianti per la civile abitazione che necessitano di adeguamenti alle vigenti norme. L'immobile è ubicato a ridosso del centro abitato di Colfelice costituito da fabbricati simili, ben collegato alla via pubblica denominata via Roma che conduce al centro storico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 56.268,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Colfelice (FR) - Largo del drago n. 3, piano Terra
Locale commerciale realizzato in muratura portante con volte, con ingresso da largo del Drago
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Sub. 7, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 41.100,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.268,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colfelice (FR) - Via Guardiola n.2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	140,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di interventi di manutenzione esterna		
Descrizione:	Porzione di Fabbricato per civile abitazione, composto da un piano terraneo ed uno superiore collegato con scala interna, come rilevabile dalla planimetria dello stato di fatto redatta dal CTU e qui allegata. Il piano terra ospita complessivamente n. 3 vani collegati tra di loro, sala, vano scala e cucina. La sala ed il vano scala che costituisce anche l'ingresso principale dell'abitazione sono dotati di apertura e accesso da un cortile privato, appartenente alla stessa ditta ma non rientrate nei beni oggetto di esecuzione. Il piano primo è composto da cinque vani, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, oltre due balconi, uno prospiciente su largo del Drago ed uno su cortile privato non oggetto dell'esecuzione. Le finiture interne sono giudicabili mediocri essendo state le stesse realizzate con materiali di tipo economico. Le finiture esterne necessitano di manutenzione. La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da setti murari portanti con diversi spessori, da un controllo visivo si presenta in buone condizioni, non presenta difetti o lesioni, ad eccezione dei sotto balconi che necessitano di manutenzione, come rilevabile dalle foto che si allegano. Sono presenti gli impianti per la civile abitazione che necessitano di adeguamenti alle vigenti norme. L'immobile è ubicato a ridosso del centro abitato di Colfelice costituito da fabbricati similari, ben collegato alla via pubblica denominata via Roma che conduce al centro storico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.100,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Colfelice (FR) - Largo del drago n. 3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Sub. 7, Categoria C1	Superficie	68,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di manutenzione esterna, l'interno rifinito secondo le necessità dell'attività commerciale presente attualmente		
Descrizione:	Locale commerciale realizzato in muratura portante con volte, con ingresso da largo del Drago		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

