

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoni Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 4  |
| Descrizione .....                                                  | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 5  |
| Titolarità .....                                                   | 5  |
| Confini.....                                                       | 5  |
| Consistenza.....                                                   | 6  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 6  |
| Dati Catastali .....                                               | 7  |
| Precisazioni .....                                                 | 7  |
| Patti.....                                                         | 7  |
| Stato conservativo .....                                           | 7  |
| Parti Comuni .....                                                 | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 7  |
| Stato di occupazione.....                                          | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                        | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.260,00</b> .....         | 16 |

## INCARICO

---

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Simoni Giancarlo, con studio in Via Vallereale, 38 A - 03020 - Castro dei Volsci (FR), email archsimoni@libero.it, PEC giancarlo.simoni@archiworldpec.it, Tel. 0775 830 106, Fax 06 233 212 129 0775 830 106, 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 Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Casaleno Montagna, 23. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, primo e secondo di una palazzina in muratura situata nel Centro Storico del Comune. L'immobile, in cattivo stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). L'appartamento necessita di ristrutturazione totale ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio e bagno al Piano terra; n. 2 camere, disimpegno e bagno al Piano primo; Camera e bagno al Piano secondo.

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte San Giovanni Campano al Fg. 50, particella 179, graffiata alla particella 180.

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

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/07/2025.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La planimetria dell'immobile viene integrata dal sottoscritto nella presente relazione.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina con:

- Strada comunale;
- Particella 178;
- Particella 181;
- Particella 180;
- Vicolo comunale.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 111,00 mq           | 160,65 mq           | 1            | 160,65 mq                       | 2,65 m  | T-1-2 |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 160,65 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 160,65 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 01/10/1988 al 13/06/1989 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 179<br>Categoria A4<br>Graffato 180                                                                                           |
| Dal 13/06/1989 al 10/03/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 179, Zc. 1<br>Categoria A4<br>Cl.4, Cons. 6<br>Rendita € 200,18<br>Piano T-1-2<br>Graffato 180                                |
| Dal 10/03/2010 al 16/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 179, Zc. 1<br>Categoria A4<br>Cl.4, Cons. 6<br>Superficie catastale 180 mq<br>Rendita € 200,18<br>Piano T-1-2<br>Graffato 180 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile attuale deriva da:

VARIAZIONE del 13/06/1989 in atti dal 12/05/1992 FUSIONE, VAR DEST, ALTRE VAR. (n. 2146/1989).

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 50     | 179   |      | 1                   | A4        | 4      | 6           | 180 mq               | 200,18 € | T-1-2 | 180      |

## PRECISAZIONI

Alla data del sopralluogo si è riscontrata corrispondenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Non si sono rilevati oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di medio livello. E' dotato degli impianti principali che necessitano di revisione totale.

## PARTI COMUNI

Non risultano esserci parti in comune con l'immobile oggetto di pignoramento. Non vi sono spazi e/o pertinenze condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù, censo, livello o usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da n. 3 piani fuori terra ed è realizzato in muratura rivestita ad intonaco. Le aperture sono discretamente ampie e ben posizionate. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via comunale. L'altezza utile, a seconda dei piani, è inferiore o superiore agli attuali standards urbanistici ma i vani sono ben illuminati ed alcuni godono di una gradevole vista sul paesaggio. Le finiture ed i pavimenti sono in mediocre stato di conservazione. Gli impianti sono presenti ma non allacciati alle reti e non si sono rilevate le certificazioni previste per legge. L'esposizione climatica è buona come pure la dotazione di spazi verdi

comunali a disposizione e la possibilità di posti auto nel sottostante parcheggio pubblico. L'immobile è realizzato in muratura con probabili fondazioni a sacco, tipica degli edifici del Centro storico. La consistenza muraria è buona anche se non rispetta gli attuali standard antisismici. Inoltre, per via delle caratteristiche costruttive, è presente umidità da risalita capillare al piano terra che dovrà essere risolta nei modi opportuni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/02/2005 al 11/02/2008 | **** Omissis **** | Atto di compravendita                 |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Guido Ferrara                  | 28/01/2005 | 26607         | 3042        |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Frosinone | 07/02/2005 | 2533          | 1393        |
|                              |                   | Registrazione                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                       |            |               |             |
| Dal 11/02/2008 al 06/06/2017 | **** Omissis **** | Atto di Donazione                     |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Guido Ferrara                  | 18/01/2008 | 32811         | 5283        |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Frosinone | 11/02/2008 | 3050          | 2067        |
|                              |                   | Registrazione                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                       |            |               |             |
| Dal 06/06/2017 al 04/08/2017 | **** Omissis **** | Decreto di trasferimento immobili     |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |



|                                            |                   |                                   |             |                      |                    |
|--------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                            |                   | Tribunale di Frosinone            | 19/05/2017  | 234                  |                    |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | Conservatoria RR.II. di Frosinone | 06/06/2017  | 8720                 | 6662               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   | Tribunale di Frosinone            | 19/05/2017  |                      |                    |
| Dal <b>04/08/2017</b> al <b>04/09/2025</b> | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b>      |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                            |                   | Notaio Vincenzo Calderini         | 31/07/2017  | 5937                 | 4233               |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | Conservatoria RR.II. di Frosinone | 04/08/2017  | 12855                | 9961               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   | Maddaloni CE                      | 31/07/2017  |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 04/08/2017  
Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1546  
Quota: 1/1  
Importo: € 173.868,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 86.934,47

Rogante: Notaio V. Calderini

Data: 31/07/2017

N° repertorio: 5938

N° raccolta: 4234

- **Ipoteca conc. Amministrativa** derivante da Avviso di Accertamento esecutivo

Iscritto a Frosinone il 05/06/2024

Reg. gen. 10378 - Reg. part. 870

Quota: 1/1

Importo: € 616.923,52

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 308.461,76

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 05/06/2024

N° repertorio: 2293

N° raccolta: 5424

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 17/03/2025

Reg. gen. 4656 - Reg. part. 3664

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene pignorato è situato nella Zona del Centro Storico del Comune. Il bene si trova entro i limiti del centro urbano. L'immobile è interessato dal vincolo di cui al PTP approvato dalla Regione Lazio: "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri", artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001.

Qualsiasi trasformazione è soggetta al parere del MIBACT (Sovrintendenza beni culturali).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale hanno prodotto la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia n. 139/1990 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di un cornicione a protezione delle finestre del piano terra dell'immobile.

Non avendo trovato altre pratiche edilizie gli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione suindicata vengono presi come riferimento per il confronto con l'esistente.

L'immobile, viste le dichiarazioni rese nei passaggi di proprietà è da considerare "ante 1967" e presenta, comunque, caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca.

Il confronto tra gli elaborati grafici relativi all'immobile ed il rilievo effettuato all'atto del sopralluogo evidenzia le seguenti difformità:

1. Il cornicione autorizzato nel 1990 è stato realizzato come balcone a servizio del piano secondo, con evidente aumento di superficie ed aggravio strutturale (si veda l'allegato urbanistico).

Tale variazione pur sembrando di modesta entità risulta in contrasto con le norme di salvaguardia dei centri storici e pertanto occorre ripristinare lo stato originale di cornicione. Il sottoscritto propone comunque la demolizione totale del balcone per problemi tecnici e strutturali oltre che di decoro urbano (non si riuscirebbe ad accorciare i ferri del balcone senza rischi per la struttura dello stesso).

I costi per il ripristino urbanistico ammontano a circa € 5000,00 e consistono in:

1. Pratica edilizia (SCIA a sanatoria);
2. Demolizione e trasporto a discarica dei materiali di risulta;
3. Ripristino intonaco facciata.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore attuale dei beni viene ricavato in base ai seguenti criteri:

1. Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
2. Indicazioni del servizio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che fornisce l'andamento dei prezzi applicati nelle alienazioni di beni;
3. Fattori intrinseci ed estrinseci: età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, esistenza di servizi comuni.

Il computo delle Superfici oggetto di Stima quali S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale), S.U. (Superficie Utile) e S.N.R. (Superficie Non Residenziale), viene effettuato in base a quanto indicato dal D.P.R. n. 139/98 - All. "C" ed alla Norma UNI 10750.

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 Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Casaleno Montagna, 23. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, primo e secondo di una palazzina in muratura situata nel Centro Storico del Comune. L'immobile, in cattivo stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). L'appartamento necessita di ristrutturazione totale ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio e bagno al Piano terra; n. 2 camere, disimpegno e bagno al Piano primo; Camera e bagno al Piano secondo. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte San Giovanni Campano al Fg. 50, particella 179, graffata alla particella 180.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 179, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 180

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

Valore di stima del bene: € 64.260,00

Per l'immobile in oggetto occorre prevedere la regolarizzazione urbanistica mediante lavori di demolizione del balcone realizzato in difformità dal titolo edilizio.

| Identificativo corpo                                                                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Fabbricato civile<br>Monte San Giovanni<br>Campano (FR) - Via<br>Casaleno Montagna,<br>23, piano T-1-2 | 160,65 mq                | 400,00 €/mq     | € 64.260,00        | 100,00%          | € 64.260,00 |
| Valore di stima:                                                                                                             |                          |                 |                    |                  | € 64.260,00 |

Valore di stima: € 64.260,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 59.260,00**

Metodo di stima utilizzato:

- Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
- Coefficienti di merito (fattori intrinseci ed estrinseci): età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, luminosità ed esposizione, esistenza di servizi comuni.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per l'immobile oggetto di pignoramento si segnala che:

1. Occorre procedere alla regolarizzazione urbanistica nei modi indicati nel capitolo relativo alla Regolarità Edilizia.

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.

Castro dei Volsci, li 10/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Simoni Giancarlo

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure urbanistiche

- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Varie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Casaleno Montagna, 23. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, primo e secondo di una palazzina in muratura situata nel Centro Storico del Comune. L'immobile, in cattivo stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). L'appartamento necessita di ristrutturazione totale ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio e bagno al Piano terra; n. 2 camere, disimpegno e bagno al Piano primo; Camera e bagno al Piano secondo. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte San Giovanni Campano al Fg. 50, particella 179, graffata alla particella 180.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 179, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 180

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

Destinazione urbanistica: Il bene pignorato è situato nella Zona del Centro Storico del Comune. Il bene si trova entro i limiti del centro urbano. L'immobile è interessato dal vincolo di cui al PTP approvato dalla Regione Lazio: "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri", artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001. Qualsiasi trasformazione è soggetta al parere del MIBACT (Sovrintendenza beni culturali).

**Prezzo base d'asta: € 59.260,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2024 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.260,00**

---

| Bene N° 1 - Fabbricato civile              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 50, Part. 179, Zc. 1,<br>Categoria A4, Graffato 180                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Superficie | 160,65 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di medio livello. E' dotato degli impianti principali che necessitano di revisione totale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Descrizione:                               | Fabbricato residenziale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Casaleno Montagna, 23. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, primo e secondo di una palazzina in muratura situata nel Centro Storico del Comune. L'immobile, in cattivo stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). L'appartamento necessita di ristrutturazione totale ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio e bagno al Piano terra; n. 2 camere, disimpegno e bagno al Piano primo; Camera e bagno al Piano secondo. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte San Giovanni Campano al Fg. 50, particella 179, graffata alla particella 180. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |