TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.625,00 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

INCARICO

All'udienza del 18/12/2024, il sottoscritto Geom. Chiappini Massimiliano, con studio in Viale Tevere, 46 - 03100 - Frosinone (FR), email massimiliano.chiappini@alice.it, PEC massimiliano.chiappini@geopec.it, Tel. 0775 962952, Fax 0775 962952, 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 Colle Varone, piano T-S1

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato per abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4), posto in Monte San Giovanni Campano (Fr), alla località "Anitrella", Via Colle Varone, snc e distinto al N.C.E.U. al foglio 30 particella 244.
Il fabbricato è posto in località "Anitrella", frazione di Monte San Giovanni Campano (Fr), posta a circa 5 km dal centro del paese, ma comunque dotata dei vari servizi essenziali.
Lo stesso del tipo contiguo, tipico della zona e del periodo di realizzazione, è a duplice elevazione (piano terra e seminterrato), ha struttura portante in muratura con sovrastanti intonaci e copertura del tipo a doppia falda.
Al piano terra è ubicata la porzione residenziale, costituita da una cucina e soggiorno-pranzo, un piccolo corridoio-disimpegno, due stanze ed un bagno.
Di pertinenza dell'abitazione, al piano seminterrato e raggiungibile per mezzo di un percorso esterno, sono presenti dei locali accessori, destinati a cantina-deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Varone, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

A seguito della verifica della documentazione in atti, si è potuto accertare che è presente la "Certificazione Notarile" redatta ai sensi dell'art. ex 567 c.p.c.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito delle verifiche ipotecarie svolte e dopo la richiesta presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cassino di copia dell'atto di provenienza, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Francesco Maria Fontana rep. n° 598 raccolta n° 426 del 22.12.2006 (cfr Documentazione Ipotecaria).

CONFINI

A seguito di un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo la verifica della documentazione catastale risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, si è potuto accertare che, l'immobile confina ad est, parte del lato nord e parte del lato ovest con il terreno (bene comune non censibile) destinato a corte, la restante porzione del lato nord e del lato ovest, il piano seminterrato confina con **** Omissis **** mentre il piano terra confina con **** Omissis ****.
Infine il lato sud confina **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,85 m	T
Cantina - deposito	60,00 mq	82,00 mq	0,25	20,50 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**102,50 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**102,50 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 244, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 0,40 Piano T-S1
Dal **01/01/1992** al **22/11/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 244, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 235,76 Piano T-S1
Dal **22/11/2006** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 244, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 235,76 Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **30/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 244, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 235,76 Piano T-S1

A seguito della verifica della documentazione catastale risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio e dopo una verifica ipotecaria, si è potuto accertare che i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	244		2	A4	6	5,5	113 mq	235,76 €	T-S1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo la verifica della documentazione catastale risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, si è potuto accertare che NON SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE.
In particolare nel corso del sopralluogo si è potuto accertare che, risulta rimossa la tramezzatura divisoria esistente in planimetria e posta tra la zona cucina e soggiorno, risulta realizzata una parete divisoria in cartongesso tra una delle stanze da letto ed il corridoio e modificata la zona dell'ingresso con installazione del portone e di una finestra nella sede dell'originario portone.
Risulta inoltre realizzata al piano terra sul lato ovest antistante l'ingresso una piccola struttura in alluminio (circa mq 4) che andrà rimossa, in quanto realizzata oltre il limite di proprietà.
Non si procederà ad alcuna variazione catastale in quanto si dovrà preliminarmente procedere con la legittimazione urbanistica di quanto realizzato.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, si è potuto accertare che, lo stesso è in mediocre stato conservativo, con vistosi fenomeni di muffe ai soffitti dei vari ambienti (cfr documentazione fotografica allegata).

PARTI COMUNI

A seguito della verifica della documentazione ipotecaria, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di pignoramento ha diritto alle corti comuni distinte con le particelle 233 e 242 del Fg. 30 (cfr. Documentazione Ipotecaria - Note di Trascrizione anni 1984 e 1986).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, dopo la verifica della documentazione catastale risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio e dopo la verifica della documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano (Fr), si è potuto accertare che, NON ESISTE alcuna servitù, censo o livello sull'immobile oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Monte San Giovanni Campano (Fr) al Fg. 30 particella 244, occupandone l'itera superficie catastale di centiare 82 (mq 82).
Il fabbricato a duplice elevazione (P.S1 e P.T.) ha struttura portante in muratura di pietrame e sovrastanti intonaci e copertura del tipo a doppia falda inclinata con tegole in laterizio del tipo coppo e controcoppo.
Lo stesso occupa una superficie lorda in pianta di mq 82,00, al piano terra è ubicata la porzione residenziale composta da una cucina - soggiorno, un piccolo disimpegno, due stanze da letto ed un bagno il tutto per una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

superficie utile di mq 62,00.
Circa le caratteristiche di finitura della porzione residenziale, si è potuto accertare che sono presenti intonaci a pareti e soffitti con sovrastanti tinteggiature, pavimentazioni e rivestimenti di cucina e bagno in gres, infissi esterni costituiti da finestre in alluminio ed avvolgibili in plastica, portone d'ingresso in legno, porte interne in legno tamburato.
L'immobile è dotato delle varie utenze, gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono del tipo sottotraccia, in particolare l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia posta all'interno dei locali accessori al piano seminterrato con terminali costituiti in parte da termosifoni in alluminio, in parte in ghisa ed in parte termoconvettori ad aria, si è potuto accertare inoltre la presenza di alcuni climatizzatori (motore esterno e split interno a parete).
Al piano primo sottostrada, sono ubicati i locali accessori, destinati a cantina e deposito, anch'essi si estendono per una superficie lorda in pianta di mq 82,00, sono costituiti da tre diversi ambienti con accesso dall'esterno sul lato est e per una superficie utile totale di mq 60,00.
Circa le caratteristiche di finitura dei locali pertinenziali, si è potuto accertare che, gli stessi sono allo stato grezzo con porte d'ingresso in metallo.

Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare che, é stato realizzata antistante l'ingresso dell'abitazione una piccola struttura in alluminio (circa mq 4) che andrà rimossa, in quanto realizzata oltre il limite di proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dal debitore esecutato ed utilizzato ad abitazione di residenza per se e per il proprio nucleo familiare, composto da **** Omissis **** (cfr Verbale di Sopralluogo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/07/1984** al **22/12/2006**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. Amilcare Loyola	14/07/1984		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	10/08/1984	11689	10389
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Sora	01/08/1984	2096	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

<table>
<tr><td>Dal 04/11/1986 al 22/12/2006</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Dott. Amilcare Loyola</td><td>04/11/1986</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Conservatoria RR.II. di Frosinone</td><td>02/12/1986</td><td>14668</td><td>12188</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 22/12/2006</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Dott. Francesco Maria Fontana</td><td>22/12/2006</td><td>598</td><td>426</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Conservatoria RR.II. di Frosinone</td><td>12/01/2007</td><td>925</td><td>564</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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.

Si ritiene opportuno precisare che, la Nota di Trascrizione del 10.08.1984 è relativa all'acquisto da parte del dante causa degli attuali debitori esecutati di porzione dell'immobile oggetto di pignoramento, mentre la Nota di Trascrizione del 02/12/1986 è relativa alla restante porzione d'immobile pervenuta al dante causa degli attuali debitori esecutati per atto di donazione (cfr Documentazione Ipotecaria).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 29/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 12/01/2007
  Reg. gen. 926 - Reg. part. 248
  Quota: 1/1
  Importo: € 84.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 42.000,00
  Percentuale interessi: 5,35 %
  Rogante: Notaio Dott. Fontana Francesco Maria
  Data: 22/12/2006
  N° repertorio: 599
  N° raccolta: 427
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
  Iscritto a Frosinone il 29/09/2008
  Reg. gen. 21283 - Reg. part. 3774
  Quota: 1/2
  Importo: € 73.063,94
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 36.531,97
  Rogante: Equitalia Frosinone SpA
  Data: 25/09/2008
  N° repertorio: 101136
  N° raccolta: 47

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 15/11/2024
  Reg. gen. 20721 - Reg. part. 16735
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

A seguito di Richiesta di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano (Fr), si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedure esecutiva, secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente, è ricadente in zona "B1" (art. 18), comprende le zone attualmente occupate dai fabbricati, per le quali non è possibile ulteriore nuova edificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di Richiesta di Accesso agli Atti, non è stato reperito alcun titolo edilizio (a nome dei debitori esecutati e/o dei precedenti proprietari), relativo al fabbricato oggetto di accertamento.
Da quanto è stato possibile accertare a seguito di verifica della cartografia agli atti del Comune di Monte San Giovanni Campano, nonché a seguito della verifica del foglio catastale d'impianto (anno 1939), il fabbricato risulta già riportato in mappa, risulta inoltre dichiarato nell'atto di provenienza ai debitori, che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore il 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non avendo reperito presso gli Uffici Comunali alcun titolo edilizio, al fine della verifica dello stato legittimo dell'immobile si dovrà far riferimento alla documentazione catastale.
Pertanto, a seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo la verifica della documentazione catastale risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, si è potuto accertare che, risulta rimossa la tramezzatura divisoria esistente in planimetria e posta tra la zona cucina e soggiorno, risulta realizzata una parete divisoria in cartongesso tra una delle stanze da letto ed il corridoio e modificata la zona dell'ingresso con installazione del portone e di una finestra nella sede dell'originario portone.
Risulta inoltre realizzata al piano terra sul lato ovest antistante l'ingresso una piccola struttura in alluminio (circa mq 4) che andrà rimossa, in quanto realizzata oltre il limite di proprietà.
Al fine di ripristinare la legittimità urbanistica dell'immobile, oltre la rimozione della richiamata struttura in alluminio, occorrerà procedere alla presentazione presso gli Uffici Comunali di apposita S.C.I.A. in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e modifica del prospetto lato ingresso e quindi procedere al relativo aggiornamento catastale.
Per tali adempimenti è stato stimato un costo di circa € 4.500,00 (Euro Quattromilacinquecento/00), importo che sarà detratto dal valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

A seguito del sopralluogo, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva non è soggetto ad alcun vincolo e/o onere condominiale, in quanto trattasi di fabbricato residenziale del tipo monofamiliare con accesso dalla strada pubblica ed area antistante.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Varone, piano T-S1
  Diritti di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato per abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4), posto in Monte San Giovanni Campano (Fr), alla località "Anitrella", Via Colle Varone, snc e distinto al N.C.E.U. al foglio 30 particella 244. Il fabbricato è posto in località "Anitrella", frazione di Monte San Giovanni Campano (Fr), posta a circa 5 km dal centro del paese, ma comunque dotata dei vari servizi essenziali. Lo stesso del tipo contiguo, tipico della zona e del periodo di realizzazione, è a duplice elevazione (piano terra e seminterrato), ha struttura portante in muratura con sovrastanti intonaci e copertura del tipo a doppia falda. Al piano terra è ubicata la porzione residenziale, costituita da una cucina e soggiorno-pranzo, un piccolo corridoio-disimpegno, due stanze ed un bagno. Di pertinenza dell'abitazione, al piano seminterrato e raggiungibile per mezzo di un percorso esterno, sono presenti dei locali accessori, destinati a cantina-deposito.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 244, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 46.125,00
  Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.
  Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 450,00/mq.

  L'importo totale così come determinato, dovrà essere detratto dell'importo di € 500,00 (Euro cinquecento/00) necessario per la rimozione e trasporto e smaltimento in discarica della struttura in alluminio realizzata antistante l'ingresso dell'abitazione e non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Varone, piano T-S1	102,50 mq	450,00 €/mq	€ 46.125,00	100,00%	€ 46.125,00
				Valore di stima:	€ 46.125,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

Valore di stima: € 46.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Importo necessario per rimozione delle opere non sanabili e per la redazione di SCIA in Sanatoria per le opere interne e variazione prospetto ingresso	4500,00	€

Valore finale di stima: **€ 41.625,00**

Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.
Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 450,00/mq.

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.

Frosinone, li 29/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappini Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Varone, piano T-S1
  Diritti di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato per abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4), posto in Monte San Giovanni Campano (Fr), alla località "Anitrella", Via Colle Varone, snc e distinto al N.C.E.U. al foglio 30 particella 244. Il fabbricato è posto in località "Anitrella", frazione di Monte San Giovanni Campano (Fr), posta a circa 5 km dal centro del paese, ma comunque dotata dei vari servizi essenziali. Lo stesso del tipo contiguo, tipico della zona e del periodo di realizzazione, è a duplice elevazione (piano terra e seminterrato), ha struttura portante in muratura con sovrastanti intonaci e copertura del tipo a doppia falda. Al piano terra è ubicata la porzione residenziale, costituita da una cucina e soggiorno-pranzo, un piccolo corridoio-disimpegno, due stanze ed un bagno. Di pertinenza dell'abitazione, al piano seminterrato e raggiungibile per mezzo di un percorso esterno, sono presenti dei locali accessori, destinati a cantina-deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 244, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di Richiesta di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano (Fr), si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedure esecutiva, secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente, è ricadente in zona "B1" (art. 18), comprende le zone attualmente occupate dai fabbricati, per le quali non è possibile ulteriore nuova edificazione.

Prezzo base d'asta: **€ 41.625,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.625,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Varone, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 244, Zc. 2, Categoria A4	**Superficie**	102,50 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, si è potuto accertare che, lo stesso è in mediocre stato conservativo, con vistosi fenomeni di muffe ai soffitti dei vari ambienti (cfr documentazione fotografica allegata).		
Descrizione:	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato per abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4), posto in Monte San Giovanni Campano (Fr), alla località "Anitrella", Via Colle Varone, snc e distinto al N.C.E.U. al foglio 30 particella 244. Il fabbricato è posto in località "Anitrella", frazione di Monte San Giovanni Campano (Fr), posta a circa 5 km dal centro del paese, ma comunque dotata dei vari servizi essenziali. Lo stesso del tipo contiguo, tipico della zona e del periodo di realizzazione, è a duplice elevazione (piano terra e seminterrato), ha struttura portante in muratura con sovrastanti intonaci e copertura del tipo a doppia falda. Al piano terra è ubicata la porzione residenziale, costituita da una cucina e soggiorno-pranzo, un piccolo corridoio-disimpegno, due stanze ed un bagno. Di pertinenza dell'abitazione, al piano seminterrato e raggiungibile per mezzo di un percorso esterno, sono presenti dei locali accessori, destinati a cantina-deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dal debitore esecutato ed utilizzato ad abitazione di residenza per se e per il proprio nucleo familiare, composto da **** Omissis **** (cfr Verbale di Sopralluogo).		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 12/01/2007
  Reg. gen. 926 - Reg. part. 248
  Quota: 1/1
  Importo: € 84.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 42.000,00
  Percentuale interessi: 5,35 %
  Rogante: Notaio Dott. Fontana Francesco Maria
  Data: 22/12/2006
  N° repertorio: 599
  N° raccolta: 427
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
  Iscritto a Frosinone il 29/09/2008
  Reg. gen. 21283 - Reg. part. 3774
  Quota: 1/2
  Importo: € 73.063,94
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 36.531,97
  Rogante: Equitalia Frosinone SpA
  Data: 25/09/2008
  N° repertorio: 101136
  N° raccolta: 47

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 15/11/2024
  Reg. gen. 20721 - Reg. part. 16735
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13