

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Sezione EE.II.

189/2024 del R.G.E.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pollieri Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>4</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>4</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc.....</u>	<u>4</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc.....</u>	<u>5</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc.....</u>	<u>5</u>
<u>Confini.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc.....</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc.....</u>	<u>6</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc.....</u>	<u>7</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc.....</u>	<u>8</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc.....</u>	<u>8</u>
<u>Patti.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T.....</u>	<u>9</u>

<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc</b> .....	9
<b>Parti Comuni</b> .....	9
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc</b> .....	9
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	9
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc</b> .....	9
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	9
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc</b> .....	9
<b>Stato di occupazione</b> .....	9
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc</b> .....	10
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	10
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T</b> .....	10
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc</b> .....	11
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	12
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc</b> .....	12
<b>Normativa urbanistica</b> .....	13
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc</b> .....	13
<b>Regolarità edilizia</b> .....	14
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc</b> .....	14
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	15
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc</b> .....	15
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	15
<b>Riserve e particolarità da segnalare</b> .....	16
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2024 del R.G.E.</b> .....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.700,00</b> .....	Errore: sorgente del riferimento non trovata



In data 18/12/2024, il sottoscritto Arch. Pollieri Pierluigi, con studio in Via Besso, 21 - 03014 - Fiuggi (FR), email pollieri@gmail.com, PEC pierluigi.pollieri@archiworldpec.it, Tel. 347 8293918, Fax 0775 506087, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T (Coord. Geografiche: Lat. 41.63406428 Long. 13.3781829)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

Abitazione civile su due livelli situata in campagna che dista dal centro abitato circa 4km , con corte intorno di circa 530 mq, ed un piccolo fabbricato distaccato dal fabbricato principale avente destinazione cucina (in loco non è stato possibile rilevarlo), causa la vegetazione molto folta.

L'immobile risulta avere una struttura in muratura portante con copertura del tipo a doppia falda, con tegole in laterizio, infissi in legno e pavimenti in graniglia di marmo.

L'immobile è abbandonato ed in cattivo stato manutentivo.

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.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Terreno con destinazione agricola, identificato presso il N.C.T. al Fg 22 mapp. 645, ad oggi incolto ed in stato di abbandono, per detto terreno non è stato possibile eseguire nessun rilievo causa la folta vegetazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

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)

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

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)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

La particella confina a Nord con le particelle 205 e 942, ad Est con la particella 207, a Sud con la particella 203 mentre ad Ovest è confinante con la particella 645, tutte dello stesso foglio.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

La particella 645 è confinante a nord con la particella 204, ad est con la particella 647, a sud con la particella 203 ed a ovest con al 192 tutte del foglio 22.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,99 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	2,90 m	T
Balcone scoperto	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	



Locale di deposito	35,40 mq	48,10 mq	0,3	14,43 mq	2,30 m	S1
Corte	526,00 mq	526,00 mq	0,10	52,60 mq	0,00 m	T
Locale cucina esterna	11,85 mq	14,30 mq	0,25	3,58 mq	2,35 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,51 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale Cucina esterna è stato valutato utilizzando un coefficiente di ragguglio della superficie pari a 0.25, in quanto in loco non è stato possibile identificarlo, causa la folta vegetazione, (si presume che possa essere crollato).

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	560,00 mq	560,00 mq	1	560,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>560,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>560,00 mq</b>		

La superficie indicata è quella catastale, in quanto non è stato possibile eseguire un rilievo del terreno causa la folta vegetazione che lo ricopre.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 647, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,82 Piano S1-T
Dal 17/12/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 647, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 278,37 Piano S1-T
Dal 06/06/1997 al 18/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 647, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Vani Rendita € 278,37 Piano S1-T

Dal 18/10/2005 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 647, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Vani Rendita € 278,37 Piano S1-T
Dal 26/06/2007 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 647, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Vani Superficie catastale 192 mq Rendita € 278,37 Piano S1-T

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1970 al 16/03/1975	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 645 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0560 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,72
Dal 16/03/1975 al 03/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 645 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0560 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,72
Dal 03/11/1998 al 18/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 645 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0560 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,72
Dal 18/10/2005 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 645 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0560 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,72
Dal 26/06/2007 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 645 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0560 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,72



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	647		1	A4	2	7 vani	192 mq	278,37 €	S1-T	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali risultano corrispondere con lo stato dei luoghi, tranne che per la zona dell'immobile con destinazione a cucina che non è stato possibile individuare a causa della folta vegetazione..

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	645				Seminativo arborato	4	0560 mq	0,87 €	0,72 €	

#### Corrispondenza catastale

Non è stato possibile eseguire un rilievo del terreno in quanto inaccessibile a causa della folta vegetazione.

#### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

Al fine di poter acceder all'immobile bisogna attraversare, due particelle non oggetto di esecuzione, pertanto l'immobile nello stato formale deve essere considerato intercluso, anche se situazioni fattuali in essere comporteranno il trasferimento di questi diritti, che dovranno essere oggetto di eventuali tutele e accertamenti in separata sede.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Al fine di poter acceder all'immobile bisogna attraversare, due particelle non oggetto di esecuzione, pertanto l'immobile nello stato formale deve essere considerato intercluso, anche se situazioni fattuali in essere comporteranno il trasferimento di questi diritti, che dovranno essere oggetto di eventuali tutele e accertamenti in separata sede.

#### PATTI

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

Per detto immobile non esistono patti trascritti o noti.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Per detto immobile non esistono patti trascritti o noti.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

L'immobile si trova in pessimo stato conservativo, la copertura risulta danneggiata in varie zone e gli infissi in alcune camere risultano danneggiati o rimossi.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Il terreno è incolto ed in stato di abbandono.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

Non esistono parti comuni per l'immobile in oggetto

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Per detto terreno non esistono parti comuni.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

Detto immobile non è soggetto a servitù censo o usi civici.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Detto immobile non è soggetto a servitù censo o usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

La struttura è in muratura portante realizzata in blocchi di tufo , la copertura a tetto tipologia doppia falda è con tegole in laterizio , gli infissi sono in legno monolastra (in alcune zone dell'immobile risultano mancanti o danneggiati).Gli impianti di riscaldamento elettrico ed idrico risultano danneggiati e non funzionanti, lo scarico fognario risulta servito da una fossa del tipo imhoff, l'immobile si trova in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione. Tutto intorno l'immobile ha una corte esclusiva a giardino di circa 530 mq ad oggi in stato di abbandono e ricoperta da una folta vegetazione.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Terreno agricolo incolto ed in stato di abbandono, non risultano apposti i confini.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di abbandono ed al momento inabitabile.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1997 al 18/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. RAPONI FRANCESCO	06/06/1997	16383	6656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	09/06/1997	10900	9210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate di Frosinone			
Dal 18/10/2005 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pastorino Donato	18/10/2005	35906	18513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/10/2005	24514	16193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2007 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pastorino Donato	26/06/2007	37882	19987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	06/07/2007	20310	11470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	06/07/2007	4113	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1998 al 18/10/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. RAPONI FRANCESCO	03/11/1998	19478	7852
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	19/11/1998	17552	14628
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/10/2005 al 26/06/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Pastorino Donato	18/10/2005	35906	18513
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/10/2005	16193	24514
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/06/2007 al 28/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Pastorino Donato	26/06/2007	37882	19987
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	06/07/2007	11470	20310
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	06/07/2007	4113	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 23/03/2004  
Reg. gen. 8224 - Reg. part. 2128  
Quota: 1/2  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.584,84  
Spese: € 3.011,06  
Interessi: € 404,13  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 06/02/2003  
N° repertorio: 123

#### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Frosinone il 11/11/2024  
Reg. gen. 20380 - Reg. part. 16454  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC

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

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 23/03/2004  
Reg. gen. 8224 - Reg. part. 2128  
Quota: 1/2  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.584,84



Spese: € 3.011,06  
Interessi: € 404,13  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 06/02/2003  
N° repertorio: 123

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Frosinone il 11/11/2024  
Reg. gen. 20380 - Reg. part. 16454  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### NORMATIVA URBANISTICA

#### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T

L'immobile ricade in zona "CE" agricola, secondo il P.R.G. e le norme tecniche di attuazione, approvate con Delibera Consiliare N. 187 del 16 novembre 1970.

Art. 25  
(Zona CE)

La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968.

Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC

L'immobile ricade in zona "CE" agricola, secondo il P.R.G. e le norme tecniche di attuazione, approvate con Delibera Consiliare N. 187 del 16 novembre 1970.

Art. 25

(Zona CE)

La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore.

Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.



Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968.

Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

Secondo le Norme del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 ricade nella zona il cui vincolo è protezione delle aree Boscate art. 39.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

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

L'immobile risulta essere stato autorizzato con licenza edilizia del 13/11/1970 reg. D.n. 365/70, successivamente è stata presentata domanda di sanatoria del 03/04/1986 prot. 9302 per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria prot. 9302/S.

### **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.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta ricadere in un' area soggetta a vincolo boschivo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC , PIANO S1-T**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per l'immobile non non esistono vincoli condominiali.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FORCELLA, SNC**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T

Abitazione civile su due livelli situata in campagna che dista dal centro abitato circa 4km , con corte intorno di circa 530 mq, ed un piccolo fabbricato distaccato dal fabbricato principale avente destinazione cucina (in loco non è stato possibile rilevarlo), causa la vegetazione molto folta. L'immobile risulta avere una struttura in muratura portante con copertura del tipo a doppia falda, con tegole in laterizio, infissi in legno e pavimenti in graniglia di marmo. L'immobile è abbandonato ed in cattivo stato manutentivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 647, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 73.955,42

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Forcella, snc

Terreno con destinazione agricola, identificato presso il N.C.T. al Fg 22 mapp. 645, ad oggi incolto ed in stato di abbandono, per detto terreno non è stato possibile eseguire nessun rilievo causa la folta vegetazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 645, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.551,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Frosinone (FR) - Via Forcella, snc , piano S1-T	191,51 mq	38.617,00 €/mq	€ 73.955,42	100,00%	€ 73.955,42
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Frosinone (FR) - Via Forcella, snc	560,00 mq	2,77 €/mq	€ 1.551,20	100,00%	€ 1.551,20
Valore di stima:					€ 75.506,62

Valore di stima: € 75.506,62

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del 5% per le peculiarità della vendita in sede esecutiva per l'assenza di garanzia di vizi	5,00	%

**Valore finale di stima: € 71.700,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene 1 e 2 si trovano in stato di abbandono, con la vegetazione che ne ha reso impossibile rilevare sia i confini della corte del bene 1, che del bene 2.

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.

Fiuggi, li 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pollieri Pierluigi

ARQUITETTO U.E.  
PIERLUIGI POLLIERI  
P. 497  
SEZ. 1ª  
FROSINONE