

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20

All'udienza del 23/04/2025, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, 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 Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Trattasi di un fabbricato con due unità immobiliari distinte sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR) in via Arasciarra,snc.

Il fabbricato al piano terra è costituito da un'unità immobiliare con un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, al piano primo è presente un'ulteriore unità immobiliare, accessibile da scala esterna, con un soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano circa 5,0 Km. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e attività commerciali.

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 MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Trattasi di un terreno agricolo di circa 680 mq, distante circa 15 m dal bene n.1. Il terreno è leggermente acclive, delimitato da una recinzione in rete metallica e con accesso diretto da via Arasciarra.

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 Arasciarra,snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBITATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

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

BENE N° 2 - TERRENO UBITATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBITATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBITATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,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 MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Il fabbricato confina a Nord con part. n.788, a Sud con part. n.788, a Est con fabbricato e a Ovest con strada vicinale.

Il terreno part.n.202 confina a Nord con part. n. 201, a Sud con strada vicinale, a Est con strada Vicinale e a Ovest con part. n.200

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Il terreno part. n. 202 confina a Nord con part. n. 201, a Sud con strada vicinale, a Est con strada Vicinale e a Ovest con part. n.200

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	54,10 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,85 m	Primo
Abitazione	61,50 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,85 m	Terra
Balcone	6,88 mq	6,88 mq	0,3	2,06 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				180,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,06 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Terreno	680,00 mq	680,00 mq	1	680,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				680,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				680,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1983 al 28/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 784 Qualità Fabb. rurale Superficie (ha are ca) 00 00 25
Dal 29/09/1983 al 28/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 783 Qualità Fabb. rurale Superficie (ha are ca) 00 00 50
Dal 28/12/2005 al 18/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 783 Qualità Fabb. rurale Superficie (ha are ca) 00 00 50
Dal 28/12/2005 al 18/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 784 Qualità Fabb. rurale Superficie (ha are ca) 00 00 25
Dal 15/02/2019 al 28/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1564, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 177 mq Rendita € 325,37 Piano T-1 Graffato con particella 1565 sub 3
Dal 28/06/2019 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1564, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 177 mq Rendita € 325,37 Piano T-1 Graffato con particella 1565 sub 3

I titolari catastali coincidono con quelli reali. Si fa presente che le particelle n. 1564 e n.1565 del Catasto Fabbricati sono state originate dalle particelle n.783 e n.784 del Catasto Terreni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1983 al 28/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 202 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 1,23 Reddito agrario € 1,23
Dal 28/12/2005 al 28/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 202 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 1,23 Reddito agrario € 1,23
Dal 28/06/2019 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 202 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 1,23 Reddito agrario € 1,23

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1564	3	2	A3	2	7,5 vani	177 mq	325,37 €	T-1	si
	29	1565	3	2	A3	2	7,5 vani	177 mq	325,37 €	T-1	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra lo stato attuale e l'attuale planimetria catastale. La difformità riguarda l'attuale frazionamento in due unità immobiliari distinte dell'unica unità riportata nella planimetria catastale. Considerato che tale frazionamento non è sanabile, non è necessario l'aggiornamento della planimetria

catastale in quanto dovrà essere ripristinata la singola unità abitativa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
35	202				Seminativo arborato	3	00 06 80 mq	1,23 €	1,23 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Nessuna precisazione da rilevare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Non risultano trascrizioni di patti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Le unità immobiliari all'interno mostrano i segni del tempo necessitando di interventi di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Il terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Trattasi di un fabbricato con due unità immobiliari distinte sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR) in via Arasciarra,snc.

Il fabbricato al piano terra è costituito da un'unità immobiliare con un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, al piano primo è presente un'ulteriore unità immobiliare, accessibile da scala esterna, con un soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano circa 5,0 Km. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e attività commerciali. Il lotto comprende anche un terreno agricolo di circa 680 mq, distante circa 15 m dal fabbricato in questione con alcuni alberi di ulivo e delimitato da una recinzione in rete metallica. La struttura portante del fabbricato è in muratura, con solai parte in latero cemento e parte in putrelle di acciaio con tavelloni in laterizio. L'impianto

elettrico è del tipo sottotraccia per ambedue le unità immobiliari. Non è presente il riscaldamento. I pavimenti interni sono in marmette e le pareti sono tinteggiate. Le facciate esterne sono tinteggiate. E' presente l'allaccio all'acquedotto. Per ambedue le unità immobiliari le utenze sono in comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/07/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Il contratto di locazione in oggetto (allegato n.11) ha validità dal 01/08/2020 al 31/07/2024 con rinnovo tacito per ulteriori quattro anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto. Non essendo stata formulata tale disdetta il contratto si intende valido fino al 31/07/2028. Si fa inoltre presente che il contratto di locazione si riferisce al solo appartamento al piano primo sebbene catastalmente il fabbricato sia unico al piano terra e primo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 29/09/1983 al 28/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	29/09/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/10/1983	15417	13824
		Registrazione			
Dal 28/12/2005 al 28/06/2019	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariavalentina Puca	28/12/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/06/2019	**** Omissis ****		30/12/2005	29743	19822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rodolfo Jannitti Piromallo	28/06/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/2019	11112	8672
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1983 al 28/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	29/09/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/10/1983	15417	13824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2005 al 28/06/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariavalentina Puca	28/12/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2005	29743	19822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rodolfo Jannitti Piromallo	28/06/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/2019	11112	8672
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/07/2019
Reg. gen. 11113 - Reg. part. 1436
Importo: € 214.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 143.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 10/12/2024
Reg. gen. 22574 - Reg. part. 18165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/07/2019
Reg. gen. 11113 - Reg. part. 1436
Importo: € 214.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 143.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 10/12/2024
Reg. gen. 22574 - Reg. part. 18165

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

L'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1" del vigente P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano. Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui alle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio. Il fabbricato ricade nella zona

"Paesaggio degli insediamenti urbani" disciplinati dall'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

L'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1" del vigente P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano. Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui alle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Monte San Giovanni Campano è stata reperita la S.C.I.A. prot. n.2706 del 15/02/2019 con la quale si procedeva alla fusione in un'unica unità abitativa dalle originarie due unità. Da ulteriori verifiche si è potuto accertare che il fabbricato è ante 01/09/1967.

Non c'è corrispondenza tra quanto riportato in atti e lo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate riguardano l'attuale conformazione in due unità immobiliari distinte rispetto alla S.C.I.A. prot. n.2706 del 15/02/2019 per la presenza di una cucina anche al piano primo. Il ripristino dei luoghi non comporta dei costi aggiuntivi, in quanto si tratta di eliminare solamente la cucina al piano primo, considerato anche che le utenze sono in comune tra le attuali due unità immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA ARASCIARRA,SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico. E' stata anche considerata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

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 Arasciarra,snc
Trattasi di un fabbricato con due unità immobiliari distinte sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR) in via Arasciarra,snc. Il fabbricato al piano terra è costituito da un'unità immobiliare con un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, al piano primo è presente un'ulteriore unità immobiliare, accessibile da scala esterna, con un soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano circa 5,0 Km. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1564, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si - Fg. 29, Part. 1565, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.036,00
La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico. E' stata anche considerata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc
Trattasi di un terreno agricolo di circa 680 mq, distante circa 15 m dal bene n.1. Il terreno è leggermente acclive, delimitato da una recinzione in rete metallica e con accesso diretto da via Arasciarra.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 202, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso. E' stata anche considerata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	180,06 mq	600,00 €/mq	€ 108.036,00	100,00%	€ 108.036,00
Bene N° 2 - Terreno Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc	680,00 mq	10,00 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
Valore di stima:					€ 114.836,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 18/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dello Russo Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali operazioni peritali (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 4 Google maps - Mappa ubicazione lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure catastali storiche lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato attuale lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Atti di provenienza lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 14/08/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc
Trattasi di un fabbricato con due unità immobiliari distinte sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR) in via Arasciarra,snc. Il fabbricato al piano terra è costituito da un'unità immobiliare con un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, al piano primo è presente un'ulteriore unità immobiliare, accessibile da scala esterna, con un soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano circa 5,0 Km. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1564, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si - Fg. 29, Part. 1565, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1" del vigente P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano. Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui alle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio. Il fabbricato ricade nella zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" disciplinati dall'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc
Trattasi di un terreno agricolo di circa 680 mq, distante circa 15 m dal bene n.1. Il terreno è leggermente acclive, delimitato da una recinzione in rete metallica e con accesso diretto da via Arasciarra.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 202, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1" del vigente P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano. Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui alle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1564, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si - Fg. 29, Part. 1565, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato SI	Superficie	180,06 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari all'interno mostrano i segni del tempo necessitando di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato con due unità immobiliari distinte sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR) in via Arasciarra,snc. Il fabbricato al piano terra è costituito da un'unità immobiliare con un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, al piano primo è presente un'ulteriore unità immobiliare, accessibile da scala esterna, con un soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano circa 5,0 Km. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - via Arasciarra,snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 202, Qualità Seminativo arborato	Superficie	680,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo di circa 680 mq, distante circa 15 m dal bene n.1. Il terreno è leggermente acclive, delimitato da una recinzione in rete metallica e con accesso diretto da via Arasciarra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		