

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Bar ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Santa Filomena,1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Sant' Antonio,47.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14

Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta .....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2019 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 345.100,00</b> .....	22
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.200,00</b> .....	22

## INCARICO

---

---

All'udienza del 23/07/2020, 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.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Santa Filomena,1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Sant'Antonio,47

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - BAR UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA SANTA FILOMENA,1**

---

Trattasi di un bar e locali annessi sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in via Santa Filomena,1. L'immobile è situato in posizione periferica a circa 5,5 Km dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali e parcheggi pubblici.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA SANT'ANTONIO,47**

---

Trattasi di monolocale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in via Sant'Antonio,47. L'immobile è situato in posizione periferica a circa 5,5 Km dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali e parcheggi pubblici.

## LOTTO 1

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Santa Filomena,1

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si fa presente che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 23/06/2020.

## CONFINI

---

La part. n.685 confina a Nord con part. n.248 e n.698, a Sud con strada via Santa Filomena, a Est con part. n.698 e ad Ovest con part. n.249.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazzo	77,00 mq	77,00 mq	0,20	15,40 mq	0,00 m	Terra
Bar	132,00 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	3,40 m	Terra
Servizi annessi al bar	85,00 mq	111,00 mq	0,50	55,50 mq	2,70 m	Seminterrato
Servizi annessi al bar	37,00 mq	47,00 mq	0,70	32,90 mq	3,40 m	Terra
Deposito	80,00 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Gazebo	87,00 mq	91,00 mq	0,30	27,30 mq	0,00 m	Terra
Portico	58,00 mq	58,00 mq	0,25	14,50 mq	2,60 m	Seminterrato
Deposito	39,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	2,60 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>346,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>346,60 mq</b>		

Ai fini della consistenza dell'immobile si è tenuto conto dell'elaborato progettuale allegato alla Concessione in sanatoria n.992 del 23/10/2000 prot. n.3990/15/03/1986. Pertanto l'attuale appartamento (sub 4) è stato considerato con destinazione d'uso di servizi al bar.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1994 al 07/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 685, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 124 Superficie catastale 69 mq Rendita € 153,70 Piano T-S1
Dal 20/09/1994 al 07/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 685, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 190 mq Rendita € 2.237,29 Piano S-T1
Dal 20/09/1994 al 07/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 685, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 80,57 Piano T-S1
Dal 07/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 685, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 124 mq Rendita € 153,70 Piano T-S1
Dal 07/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 685, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 190 mq Rendita € 2.237,29 Piano T-S1
Dal 07/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 685, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 80,57 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 26/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 685, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 124 Superficie catastale 151 mq Rendita € 153,70 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 26/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 685, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 80,57 Piano T-S1

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>26/07/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 685, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 190 mq Superficie catastale 194 mq Rendita € 2.237,29 Piano T-S1
--	-------------------	--

I titolari catastali coincidono con 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
	34	685	3	2	C1	9	190 mq	194 mq	2237,29 €	S1	
	34	685	4	2	A4	3	3 vani	69 mq	80,57 €	T-S1	
	34	685	5	2	C2	6	124	151 mq	153,7 €	T-S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale. Il costo delle variazioni catastale è di circa 1.500,00 euro.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

## PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

## STATO CONSERVATIVO

Il bar al piano terra si trova in discreto stato di conservazione, al piano sottostrada necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Alcuni locali al piano sottostrada sono al rustico.

L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Dall'elaborato planimetrico la particella distinta al Catasto Fabbricati al Foglio n.34 part. n. 685 sub 6 rappresenta una corte comune (BCNC) ai sub 3-4-5. Tale particella sub 6 non è censita al catasto fabbricati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un bar e locali annessi sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in via Santa Filomena,1. L'immobile è situato in posizione periferica a circa 5,5 Km dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali e parcheggi pubblici. La struttura dell'immobile è parte in muratura portante e parte in c.a.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'attuale appartamento (sub 4) è attualmente occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/07/1991</b> al <b>07/07/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/07/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/08/1991	12994	10994
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>04/07/1991</b> al <b>07/07/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/07/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/08/1991	12946	10996
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/07/1991</b> al <b>26/07/2020</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/07/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/08/1991	12945	10995
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/07/2014</b> al <b>26/07/2020</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Vitale	07/07/2014		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	21/07/2014	23199	1751
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 02/12/2013  
Reg. gen. 23199 - Reg. part. 1751  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 09/05/2019  
Reg. gen. 7584 - Reg. part. 6003  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 20/01/2021  
Reg. gen. 664 - Reg. part. 558  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona B "sottozona B2 di completamento" secondo il vigente P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano. Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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 accesso agli atti presso il Comune di Monte San Giovanni Campano si può affermare che gli immobili oggetto di pignoramento sono legittimati dal punto di vista urbanistico dalla Concessione edilizia in sanatoria n.992 del 23/10/2000 prot. n.3990//15/03/1996. Per quanto concerne il sub 4, attualmente appartamento, dovrà essere ristabilita la destinazione d'uso di cui alla Concessione in sanatoria ed in particolare quella di servizi annessi al bar.

### **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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

### **LOTTO 2**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Sant'Antonio,47

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile pignorato confina a Nord con via Pubblica, a Sud con part. n.52, a Est con part. n.426, ad Ovest con via San'Antonio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenza	30,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 0,04 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 03/06/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,5 VANI Rendita € 61,97 Piano T-S1
Dal 03/06/1997 al 10/06/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 61,97 Piano S-T1
Dal 10/06/1998 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 61,97 Piano S-T1
Dal 14/07/2003 al 05/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 61,97

		Piano S-T1
Dal <b>05/03/2015</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 1794, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 56,91 Piano S1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>12/02/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 1794, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 56,91 Graffato S1
Dal <b>12/02/2016</b> al <b>26/07/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 1794, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 92,24 Piano S1

I titolari catastali coincidono con 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
	51	1794	4	1	A4	6	2 vani	47 mq	92,24 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale. Il costo della variazione catastale è di circa 500,00 euro.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

## PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di monocale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in via Sant'Antonio,47. L'immobile è situato in posizione periferica a circa 5,5 Km dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali e parcheggi pubblici. La struttura portante dell'immobile è in muratura con solai in tavelloni e putrelle di acciaio. L'immobile si trova sottostrada rispetto alla via Sant'Antonio,47. L'immobile è costituito da un soggiorno con divano-letto un angolo cottura, un bagno e un locale ripostiglio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1997 al 10/06/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2003	5/219	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/08/2004	25012	15536

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>10/06/1998</b> al <b>14/07/2003</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/05/2003	6/219	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	26/08/2004	25013	15537
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/07/2003</b> al <b>15/02/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Raponi	14/07/2003	32178	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	23/07/2003	12884	8857
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 02/12/2013  
Reg. gen. 23199 - Reg. part. 1751  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 Ruolo  
Iscritto a Frosinone il 03/12/2014  
Reg. gen. 18731 - Reg. part. 1785  
Importo: € 117.328,69  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 08/05/2018  
Reg. gen. 7586 - Reg. part. 1025  
Importo: € 35.002,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 09/05/2019  
Reg. gen. 7584 - Reg. part. 6003  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 20/01/2021  
Reg. gen. 664 - Reg. part. 558  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in zona A "Centro storico" secondo il vigente P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano. Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile 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 accesso agli atti presso il Comune di Monte San Giovanni Campano si può affermare che l'immobile è ante 01/09/1967.

### **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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Considerata la tipologia degli immobili pignorati e la loro ubicazione si è optato per la formazione di due lotti.

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

#### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Santa Filomena,1  
Trattasi di un bar e locali annessi sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in via Santa Filomena,1. L'immobile è situato in posizione periferica a circa 5,5 Km dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali e parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 685, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 34, Part. 685, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 34, Part. 685, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 346.600,00  
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 della stessa e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento

energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bar Monte San Giovanni Campano (FR) - via Santa Filomena,1	346,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 346.600,00	100,00%	€ 346.600,00
				Valore di stima:	€ 346.600,00

Valore di stima: € 346.600,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazioni catastale	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 345.100,00**

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, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Sant'Antonio,47  
Trattasi di monolocale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in via Sant'Antonio,47. L'immobile è situato in posizione periferica a circa 5,5 Km dal centro storico del Comune di Monte San Giovanni Campano. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali e parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1794, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 28.200,00  
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 della stessa e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Monte San Giovanni Campano (FR) - via Sant'Antonio,47	47,00 mq	600,00 €/mq	€ 28.200,00	100,00%	€ 28.200,00
				Valore di stima:	€ 28.200,00

Valore di stima: € 28.200,00

**Valore finale di stima: € 28.200,00**

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, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e 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 16/02/2021

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 15/02/2021)