
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Iorio Giansandro, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	9

Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	14

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	16
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	17
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22

INCARICO

All'udienza del 12/02/2020, il sottoscritto Arch. Di Iorio Giansandro, con studio in Viale Amsterdam, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email abiota@hotmail.com, PEC giansandro.diiorio@archiworldpec.it, Tel. 328 9551630, Fax 0775 270107, 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** - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

Appartamento al piano terra di una villa plurifamiliare, corredato di cantina con accesso al piano seminterrato e diritti pari a 1/2 sulla corte di pertinenza dell'immobile.

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

Corte comune di pertinenza di una villa plurifamiliare, diritti pari a 1/2 della proprietà a corredo dell'appartamento al piano terra individuato al bene 1.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

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.

I diritti sulla corte individuata al Foglio 6 P.lla 182 Sub.1 sono stati trasferiti al debitore assieme all'appartamento per una quota pari ad 1/2.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I diritti sulla corte individuata al Foglio 6 P.lla 182 Sub.1 sono stati trasferiti al debitore assieme all'appartamento per una quota pari ad 1/2.

E' posto in vendita il diritto di proprietà pari a 1/2 nonostante sia stata pignorata la piena proprietà sulla corte con pignoramento immobiliare trascritto il 26/07/2022 (vedi capitolo "Formalità pregiudizievoli").

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

L'immobile circondato dalla corte su quattro lati confina con la p.lla 120 sul lato Ovest, con le p.lle 301 e 303 sul lato Sud e con la p.lla 111 sul lato Nord.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

La corte circonda su quattro lati l'immobile plurifamiliare e confina con la p.lla 120 sul lato Ovest, con le p.lle 301 e 303 sul lato Sud e con la p.lla 111 sul lato Nord.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	3,00 m	T
Balcone	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	0,00 m	T
Cantina	74,00 mq	94,00 mq	0,25	23,50 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				189,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte fino a 160mq	160,00 mq	160,00 mq	0,10	16,00 mq	0,00 m	T

Corte da 160mq a 750mq	590,00 mq	590,00 mq	0,02	11,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 182, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Superficie catastale 214 mq Piano T-S1
Dal 30/09/1995 al 30/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 182, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Superficie catastale 214 mq Rendita € 484,14 Piano T-S1
Dal 30/09/1995 al 24/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 182, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Superficie catastale 214 mq Rendita € 484,14 Piano T-S1
Dal 24/07/1998 al 28/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 182, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 Superficie catastale 214 mq Rendita € 548,74 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali relativamente all'immobile individuato al Fgl.6 p.lla 182 sub.2.

La corte comune al Fgl.6 p.lla 182 sub.1 è individuata come Ente Urbano in Catasto Terreni (bene comune non censibile in catasto urbano, quindi senza intestati).

Sebbene siano stati trasferiti al debitore esecutato i diritti pari ad 1/2 della suddetta corte congiuntamente all'immobile oggetto di pignoramento individuato al Fgl.6 p.lla 182 sub.2, la stessa corte risulta ancora intestata in Catasto Terreni a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fg. 6, Part. 182, Sub. 1 Categoria EU Superficie catastale 750, mq Piano T

La corte comune al Fgl.6 p.lla 182 sub.1 è individuata come Ente Urbano in Catasto Terreni (bene comune non censibile in catasto urbano, quindi senza intestati).

Sebbene siano stati trasferiti al debitore esecutato i diritti pari ad 1/2 della suddetta corte congiuntamente all'immobile oggetto di pignoramento individuato al Fgl.6 p.lla 182 sub.2, la stessa corte risulta ancora intestata in Catasto Terreni a **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	182	2		A2	5	8,5	214 mq	548,74 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Si rilevano modifiche interne riguardanti la diversa dimensione del disimpegno e

l'apertura e chiusura di alcune porte interne di accesso alle stanze dell'appartamento. La chiusura di una delle citate porte interne configura di fatto la divisione di una porzione dell'appartamento in una porzione con accesso indipendente dal ballatoio. Sarà necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale attualmente in atti a seguito di pratica edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate. I costi tecnici per la redazione dell'aggiornamento della planimetria catastale sono stimati in circa 500€.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	182	1		EU			750 mq		T	

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 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

Nessuna

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

E' posto in vendita il diritto di proprietà pari a 1/2 nonostante sia stata pignorata la piena proprietà sulla corte con pignoramento immobiliare trascritto il 26/07/2022 (vedi capitolo "Formalità pregiudizievoli").

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

L'immobile nel suo complesso risulta in discreto stato di manutenzione con un grado di finiture di qualità media.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

La corte parzialmente pavimentata e parzialmente mantenuta a giardino è priva di recinzione e di cancello di accesso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

L'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento avviene attraverso la corte comune dell'immobile in cui sono presenti altre unità immobiliari. I diritti sulla corte individuata al Foglio 6 P.lla 182 Sub.1 sono stati trasferiti al debitore assieme all'appartamento per una quota pari ad 1/2.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

La corte consente l'accesso all'appartamento individuato al bene 1. I diritti sulla corte sono stati trasferiti al debitore assieme all'appartamento per una quota pari ad 1/2 della proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

Non risultano gravare sull'immobile servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

Non risultano gravare sull'immobile servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

Fondazioni: realizzate in muratura e parte in cemento armato.

Esposizione: Il fabbricato isolato ha una piena esposizione su tutti i prospetti.

Altezza interna utile: altezza di 3,00mt al piano terra (appartamento) e 3,10mt. al piano seminterrato (cantina).

Str. verticali: Struttura realizzata in muratura portante con ampliamenti realizzati in cemento armato.

Solai: Solai realizzati in laterocemento.

Copertura: Copertura con struttura in cemento armato e laterocemento.

Manto di copertura: Manto di tegole in cotto, non coibentata.

Pareti esterne ed interne: Pareti in muratura portante e forati in laterizio, intonacate e pitturate. A rustico nella cantina.

Pavimentazione interna: Ceramica nell'appartamento e rustico al piano seminterrato.

Infissi esterni ed interni: Porte interne in legno massello, infissi esterni in alluminio doppio vetro. Legno vetro singolo al piano seminterrato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, caldaia a gas per riscaldamento con termosifoni e a.c.s.

Terreno: Corte comune parzialmente pavimentata e parte a giardino.

Posto auto: Posto auto scoperto nella corte comune e coperto al piano seminterrato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

La corte parzialmente pavimentata e parzialmente mantenuta a giardino è priva di recinzione e di cancello di accesso.

Il terreno si sviluppa in pendenza mediante una rampa di accesso al livello inferiore posto sul retro dell'immobile e successivamente presenta un terrazzamento adibito parzialmente ad orto e in parte utilizzato per l'impianto di smaltimento dell'immobile (fossa disperdente).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

L'immobile risulta essere attualmente occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

L'immobile risulta essere attualmente in uso al debitore e dalla sua famiglia e ai proprietari dell'altra unità immobiliare facente parte dell'edificio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1995 al 30/09/1995	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mollo Lucia	30/09/1995	17.039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Frosinone	19/10/1995	15910	12835
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/1995 al 24/07/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia Mollo	30/09/1995	17.039	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/10/1995	15911	12836
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 risulta attualmente invariata.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/1998 protocollo n. 39884 in atti dal 28/02/2000
 Registrazione: Sede: RIU. USUF. **** Omissis **** (n.4153.1/1999)

**** Omissis **** 1/1 Proprietà

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1995 al 30/09/1995	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mollo Lucia	30/09/1995	17.039	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/10/1995	15910	12835
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/09/1995 al 24/07/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia Mollo	30/09/1995	17.039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/10/1995	15911	12836
		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 risulta attualmente invariata.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/1998 protocollo n. 39884 in atti dal 28/02/2000
Registrazione: Sede: RIU. USUF. **** Omissis **** (n.4153.1/1999)

**** Omissis **** 1/2 Proprietà

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/04/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 22/03/2007
Reg. gen. 9135 - Reg. part. 2610
Quota: 1/1
Importo: € 144.760,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.380,00
Percentuale interessi: 5,297 %

Rogante: Notaio ORTOLAN ANNAMARIA
Data: 21/03/2007
N° repertorio: 210005
N° raccolta: 9675

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 12/09/2017
Reg. gen. 14012 - Reg. part. 10923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 01/10/2019
Reg. gen. 15264 - Reg. part. 11903
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 26/07/2022
Reg. gen. 13761 - Reg. part. 11068
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 26/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 26/07/2022
Reg. gen. 13761 - Reg. part. 11068
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

L'immobile ricade nella Zona E Agricola del vigente P.r.g. della Città di Arnara. Elaborati P.r.g. e N.t.a. allegate alla presente perizia.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

L'immobile ricade nella Zona E Agricola del vigente P.r.g. della Città di Arnara. Elaborati P.r.g. e N.t.a. allegate alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato inizialmente edificato con Licenza Edilizia del 30/11/1972. In seguito sono state rilasciate autorizzazioni per ampliato mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n.5 e n.8 del 14/07/1997 (Legge n.47/85 art.40 comma 6).

Il completamento delle opere è stato successivamente autorizzato con D.I.A. prot. n.2930 del 28/04/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T-S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA COLLE ROMANO, 8 - VIA COLLE SAN GIOVANNI, 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato formato un unico lotto date le caratteristiche dei beni oggetto di esecuzione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1

Appartamento al piano terra di una villa plurifamiliare, corredato di cantina con accesso al piano seminterrato e diritti pari a 1/2 sulla corte di pertinenza dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 182, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 147.000,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per ville e villini con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Arnara in stato conservativo normale in zona R3, Extraurbana oscilla tra un valore min. di 450,00 €/mq ed un valore max di 650,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente paragrafo:

$VM = (450 + 650)/2 = 775€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

Kfin = 1,00 coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos = 1,00 coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kvet = 1,00 coefficiente di vetustà;

$K_{pia} = 1.00$ coefficiente di piano ed esposizione.

$K_t = 1.00$

$VU = 1,00 \times 775 = 775\text{€}$

$VC = 775 \text{ €/mq.} \times 189,80\text{mq.} = 147.095\text{€}$ arrotondati a 147.000,00

I costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio sono stimati in 150,00€ compresa IVA.

I costi tecnici a carico dell'acquirente per la pratica edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate riguardanti modifiche interne possono essere stimati in 3.000,00 € circa, compresi i costi per l'accatastamento finale delle modifiche in planimetria (500€ circa, vedi capitolo "Dati Catastali").

Sarà comunque necessario, ai fini della regolarizzazione precedentemente descritta, il ripristino dell'apertura della porta la cui chiusura configura di fatto la divisione di una porzione dell'appartamento in una porzione con accesso indipendente dal ballatoio per un costo in opere edili di circa 500,00€ a carico dell'acquirente.

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T

Corte comune di pertinenza di una villa plurifamiliare, diritti pari a 1/2 della proprietà a corredo dell'appartamento al piano terra individuato al bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 182, Sub. 1, Categoria EU

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 10.772,50

L'immobile è stato valutato come pertinenza dell'appartamento individuato al Bene 1.

La superficie della corte è stata omogeneizzata mediante i parametri descritti nel capitolo "Consistenza immobile" e moltiplicati per il valore al mq. come di seguito ricavato ed utilizzato anche per l'immobile ad uso residenziale.

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per ville e villini con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Arnara in stato conservativo normale in zona R3, Extraurbana oscilla tra un valore min. di 450,00 €/mq ed un valore max di 650,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente paragrafo:

$VM = (450 + 650)/2 = 775\text{€}$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 1,00$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

$K_{pia} = 1.00$ coefficiente di piano ed esposizione.

$K_t = 1.00$

$VU = 1,00 \times 775 = 775\text{€}$

$VC = 775 \text{ €/mq.} \times 27,80\text{mq.} = 21.545,00\text{€}$

Quota in vendita pari ad 1/2 della piena proprietà = 10.772,50€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1	189,80 mq	775,00 €/mq	€ 147.095,00	100,00%	€ 147.000,00
Bene N° 2 - Corte o resede Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T	27,80 mq	775,00 €/mq	€ 21.545,00	50,00%	€ 10.772,50
				Valore di stima:	€ 157.772,50

Valore di stima: € 157.772,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	0,50	€

Valore finale di stima: € 157.772,00

CRITERIO DI STIMA

Il Valore commerciale Complessivo (VC) dei beni pignorati è stato determinato tramite stima sintetica comparativa, mediante l'analisi della situazione del mercato reale riguardo la situazione attuale della domanda e dell'offerta congiuntamente all'esame e al confronto con i dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento e all'analisi dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso ambito territoriale e per analoga tipologia di bene.

Si è proceduto alla determinazione di un valore medio al metro quadro (VM) successivamente adeguato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile rispetto al contesto urbano e al suo posizionamento rispetto all'intero edificio, caratteristiche e peculiarità della zona e dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, il grado di finitura e comfort, la qualità dell'esposizione, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

E' stato così determinato il più probabile Valore Unitario (VU) per metro quadro tenendo conto dei sopra citati eventuali adeguamenti e correzioni espressi tramite coefficienti correttivi (K) del valore medio unitario individuato (VM). E' stato possibile quindi determinare il valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima o Valore Complessivo(VC) secondo la formula $VC = SC \times VU$ dove $VU = VM \times Kt$.

Per la determinazione del più probabile Valore Complessivo (VC) dell'immobile si è ricorso al criterio della stima sintetica svolto come di seguito illustrato:

1. In sede di sopralluogo si è proceduto al rilievo sia metrico che delle caratteristiche qualitative in termini di vetustà, finiture, stato conservativo della struttura e degli elementi tecnologici, posizione ed esposizione

dell'immobile, utili a inserirlo all'interno di una scala di confronto con altri immobili presenti sul mercato ed ad assegnare i relativi coefficienti correttivi (K) del Valore Unitario(VU) successivamente determinato;

2. Successivamente all'acquisizione dei dati è stato svolto, secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998, il computo per la determinazione della Superficie Netta (N) necessaria al calcolo del valore di locazione dell'immobile e della Superficie Lorda (L), necessaria alla determinazione della Superficie Convenzionale (SC), che verrà utilizzata come moltiplicatore del Valore Unitario (VU) per ottenere il prezzo di stima del Valore commerciale Complessivo (VC) dell'immobile.

La Superficie Convenzionale (SC) sarà data dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superficie Lorda);

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie;

3. E' stato calcolato il Valore Unitario Medio (VM), mediante estrapolazione della media dei valori al metro quadro rilevati dai dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento. Successivamente è stato confrontato ed eventualmente adeguato tale valore utilizzando come riferimento quelli rilevati sul mercato immobiliare reale per immobili dalle caratteristiche medie.

Per la più precisa valutazione dell'effettivo Valore Unitario (VU) per ciascun immobile sono stati dunque adottati quattro coefficienti moltiplicativi (maggiore di 1 per caratteristiche migliori di quelle standard e minori di 1 per caratteristiche inferiori):

Kfin : coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos : coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kvet : coefficiente di vetustà;

Kpia : coefficiente di piano ed esposizione.

Il prodotto dei sopracitati coefficienti darà come risultato il coefficiente Kt necessario ad adeguare il Valore Medio (VM) per ottenere il Valore Unitario (VU) secondo la formula $VU = VM \times Kt$.

4. Il Valore Complessivo (VC) potrà essere quindi calcolato secondo la formula $VC = SC \times VU$.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia ha come oggetto di analisi e stima i beni in esecuzione con E.I. 172/2019 (Bene 1) riunita alla E.I. 127/2022 (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.

Frosinone, li 07/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Iorio Giansandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Comunicazione avviso sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Estratto matrimonio per riassunto
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica, NTA e PRG
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate OMI
- ✓ Altri allegati - Autorizzazioni edilizie ed Elaborati grafici

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T-S1
Appartamento al piano terra di una villa plurifamiliare, corredato di cantina con accesso al piano seminterrato e diritti pari a 1/2 sulla corte di pertinenza dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 182, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Zona E Agricola del vigente P.r.g. della Città di Arnara. Elaborati P.r.g. e N.t.a. allegate alla presente perizia.
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Arnara (FR) - Via Colle Romano, 8 - Via Colle San Giovanni, 8, piano T
Corte comune di pertinenza di una villa plurifamiliare, diritti pari a 1/2 della proprietà a corredo dell'appartamento al piano terra individuato al bene 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 182, Sub. 1, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Zona E Agricola del vigente P.r.g. della Città di Arnara. Elaborati P.r.g. e N.t.a. allegate alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 157.772,00