

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



**SOMMARIO**

Incarico .....	12
Premessa .....	12
Lotto 1 .....	13
Descrizione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	15
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	16
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	16
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	16
Titolarità.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	16
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	16
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	17
Confini .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	18
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	18
Consistenza .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	19

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G.1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	20
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	20
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	21
Dati Catastali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	22
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	22
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	23
Precisazioni .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	23
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	24
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	24
Stato conservativo .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	24
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	24
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	25
Parti Comuni.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	25
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	25
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	25
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	26
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	26
Stato di occupazione.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	26
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	27
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	27
Provenienze Ventennali.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	27
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	27
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	29
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	29
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	30
Normativa urbanistica.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	31
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	32
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	33
Regolarità edilizia.....	34



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	34
Vincoli od oneri condominiali .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	35
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	35
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	35
Lotto 2 .....	37
Descrizione.....	38
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T.....	39
Titolarità.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T.....	40
Confini .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T.....	41
Consistenza .....	41
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T .....	41
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T.....	41
Dati Catastali.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T .....	42



**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T..... 42

Precisazioni ..... 43

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T ..... 43

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T..... 43

Stato conservativo ..... 43

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T ..... 43

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T..... 44

Parti Comuni ..... 44

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T ..... 44

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T..... 44

Servitù, censo, livello, usi civici ..... 44

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T ..... 44

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T..... 44

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 44

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T ..... 44

Stato di occupazione..... 45

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T ..... 45

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T..... 45

Provenienze Ventennali ..... 45

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T ..... 45

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T..... 46

Formalità pregiudizievoli..... 46

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T ..... 46



<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T.....	47
Normativa urbanistica.....	48
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T.....	49
Regolarità edilizia.....	50
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T.....	50
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T.....	51
Vincoli od oneri condominiali.....	51
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T.....	51
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T.....	51
Lotto 3.....	52
Descrizione.....	53
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1.....	53
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	54
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	54
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1.....	55
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	55
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	55
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	55
Titolarità.....	55
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1.....	55



<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	56
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	56
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	57
Confini .....	57
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	57
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	57
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	57
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	57
Consistenza .....	58
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	58
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	58
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	58
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	59
Cronistoria Dati Catastali .....	59
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	59
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	59
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	60
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	60
Dati Catastali.....	60
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	60
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	61
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	61
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	62





Precisazioni .....	62
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	62
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	62
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162 .....	63
Stato conservativo .....	63
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	63
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	63
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.63	63
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162 .....	63
Parti Comuni.....	63
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	63
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	64
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.64	64
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162 .....	64
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	64
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	64
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.64	64
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162 .....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	65
Stato di occupazione.....	65
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	65



<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	65
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	65
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	65
Provenienze Ventennali.....	66
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1.....	66
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	66
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	67
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	68
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1.....	68
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	68
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	69
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	70
Normativa urbanistica.....	71
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1.....	71
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	72
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.....	72
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.....	72
Regolarità edilizia.....	72
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1.....	72
Vincoli od oneri condominiali.....	73
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1.....	73
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	73



<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55 . 73	
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162	
.....	74
Stima / Formazione lotti.....	75
<b>Lotto 1</b> .....	75
<b>Lotto 2</b> .....	79
<b>Lotto 3</b> .....	82
Riepilogo bando d'asta.....	89
<b>Lotto 1</b> .....	89
<b>Lotto 2</b> .....	91
<b>Lotto 3</b> .....	93
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2022 del R.G.E.....	95
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 265.000,00</b> .....	95
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: -€ 24.300,00</b> .....	96
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 54.200,00</b> .....	97
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	99
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1.....	99
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T .....	99
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T.....	100
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1 .....	101
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.....	102
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55 .....	103
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162 .....	104
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile.....	104
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640 .....	105



---

## INCARICO

---

All'udienza del 11/05/2023, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it), PEC [antonino.quaranta@ingpec.eu](mailto:antonino.quaranta@ingpec.eu), Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640



**LOTTO 1**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

Gli immobili pignorati consistono in n°9 beni, per una più agevole vendibilità sono stati suddivisi in n° 3 lotti.

Il lotto n°1 è costituito dai beni n°1, 8 e 9 consistenti in abitazione su due piani e terreno edificabile limitrofo.

Il bene n°1 consiste in un fabbricato per civile abitazione su due livelli, sito nel comune di Monte San Giovanni Campano, identificato al nuovo catasto urbano al foglio n°13 part. n°524, per una superficie lorda di circa 138,00 mq a piano e con corte esclusiva di circa 800,00 mq.

Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone.

Il fabbricato è costituito a piano terra da cucina, soggiorno, disimpegno, vano scala, due camere da letto e servizio wc, per una sup. netta di circa 91,40 mq oltre a porticato della superficie di circa 23,00 mq, a piano primo è costituito da n°2 camere da letto, da un servizio wc, da disimpegno, cucina e soggiorno per una superficie netta di circa 95,00 mq, da un terrazzo della superficie di circa 27,00 mq e da un balcone della sup. di circa 5,30 mq con corte esterna ad uso esclusivo. La corte esterna di circa 800,00 mq è occupata in parte da strada di vicinato per una superficie di circa 128,00 mq ed un'altra porzione di circa 200,00 viene utilizzata come terreno agricolo adibito a seminativo.

L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpodereale, vicinale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **Accesso all'immobile**

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile, dott. Angelo Pizzutelli, previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/06/2023 alle ore 9:30, in Monte San Giovanni Campano, via Porrino, n°107, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 15/06/2023 è convenuto il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato, che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, Angelo Pizzutelli e del sig. Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare



l'immobile identificato al fg. 13 part.523 per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto (allegato n°3). Per il rilievo del fabbricato identificato alla part. 524 ed altri immobili si rinviava ad ulteriore sopralluogo stabilito per il giorno 23/06/2023.

Al sopralluogo del giorno 23/06/2023 alle ore 16:00 è convenuta la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge dell'esecutato che ha permesso l'accesso agli immobili.

---

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

---

Il bene n°8 è costituito da particella di terreno edificabile identificata al C.T. del comune di Monte San Giovanni Campano al fg. 13 part. 422 avente superficie di circa 2.790,00 mq ed indice di edificabilità di 0,75 mc/mq per una cubatura di oltre 2.000,00 mc.

Il terreno edificabile della superficie identificato dal bene n.8 è situato in adiacenza con il fabbricato identificato dal bene n°1.

Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone.

L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale, vicinale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

---

Il bene n°9 è costituito da particella di terreno edificabile identificata al C.T. al fg. 13 part. 640 avente superficie di circa 44,00 mq ed indice di edificabilità di 0,75 mc/mq.

Tale particella di terreno, da sovrapposizione di immagine di google-maps con mappa catastale, sembrerebbe essere occupata dalla ditta confinante per circa il 50%, la quale nel realizzare il muro di cinta avrebbe potuto commettere un errore di posizionamento. Tale particella non è stata rilevata metricamente con rilievo celerimetrico per la verifica dell'effettivo posizionamento del muro di cinta della ditta confinante, inoltre alcune volte le immagini di google-maps non sono affidabili in quanto dipende dall'angolazione con cui viene scattata la foto, pertanto tale particella potrebbe essere stata occupata dal confinante per circa il 50% ( 20,00 mq) ma non se ne ha la certezza.

Il terreno edificabile, identificato dal bene n.9 è situato in adiacenza al bene n°8 (terreno edificabile) e bene n°1 (fabbricato).

Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone.

L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste servitù di passaggio non di proprietà dell'esecutato.



La vendita del bene non è soggetta IVA.  
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1

---

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

**BENE N° 8** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE

---

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

**BENE N° 9** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1

---

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 **comunione legale dei beni**.

In data 21/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Castelliri, in data 03/10/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Castelliri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 30/10/1994 nel comune di Castelliri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni: Nessuna**

**BENE N° 8** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE

---





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 **comunione legale dei beni**.

In data 21/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Castelliri, in data 03/10/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Castelliri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 30/10/1994 nel comune di Castelliri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni: Nessuna**

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

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 **comunione legale dei beni**.

In data 21/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Castelliri, in data 03/10/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Castelliri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 30/10/1994 nel comune di Castelliri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni: Nessuna**

**N.B.**

La particella di terreno, da sovrapposizione di immagine di google-maps con mappa catastale, sembrerebbe essere occupata dalla ditta confinante per circa il 50%, la quale nel realizzare il muro di cinta avrebbe potuto commettere un errato posizionamento. Tale particella non è stata rilevata metricamente con rilievo celerimetrico per la verifica dell'effettivo posizionamento del muro di cinta della ditta confinante, inoltre alcune volte le immagini di google-maps non sono affidabili in quanto dipende dall'angolazione con cui viene scattata la foto, pertanto tale particella potrebbe essere stata occupata dal confinante per circa il 50% ( 20,00 mq) ma non se ne ha la certezza.



**CONFINI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

Il fabbricato con corte identificato dal bene n°1, confina con foglio 13 part. 422 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con la part. 22 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con la part.lla n. 424 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

Il bene confina con: Foglio 13 Particella 609 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Foglio 13 Particella 24 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Foglio 13 Particella 420 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

Il bene n°9 confina con: Foglio 13 Particella 420 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Foglio 13 Particella 422 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Foglio 13 Particella 823 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	91,40 mq	128,50 mq	1	128,50 mq	0,00 m	T
Porticato piano terra	23,30 mq	23,30 mq	0,35	8,15 mq	2,90 m	T
Abitazione piano primo	95,30 mq	128,50 mq	1	128,50 mq	2,90 m	1
Terrazzo piano 1	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	1
Cortile	800,00 mq	800,00 mq	0,018	14,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>286,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>286,45 mq</b>		

**I beni sono comodamente divisibili in natura.**

**Il fabbricato realizzato su due livelli è costituito da n°2 appartamenti uno per piano, a piano terra è costituito da:**



- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 20,60 mq ;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 16,30 mq;
- n°2 camere da letto aventi superfici nette di circa (18,40+19,00)= 37,40 mq ;
- n°1 servizio (bagno) avente superficie netta di circa = 5,40 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di 11,40 mq
- n°1 porticato avente superficie di circa 23,30 mq;
- n°1 vano scala avente sup. netta di circa 13,00 mq;
- n°1 corte esclusiva di circa 800 mq.

**a piano primo da:**

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 21,70 mq ;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 17,00 mq;
- n°2 camere da letto aventi superfici nette di circa (18,30+20,40)= 38,70 mq ;
- n°1 servizio (bagno) avente superficie netta di circa = 5,60 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di 12,30 mq
- n°1 terrazzo avente superficie di circa 27,00 mq;
- n°1 balcone avente sup. netta di circa 5,30 mq;

La corte esterna di circa 800,00 mq è occupata in parte da strada di vicinato per una superficie di circa 128,00 mq ed un'altra porzione di circa 200,00 viene utilizzata come terreno agricolo adibito a seminativo. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale, vicinale.

**Nel calcolo della superficie commerciale è stata considerata quella condonata con concessione edilizia a sanatoria legge 47/85 e non quella reale.**

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2790,00 mq	2790,00 mq	1	2790,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2790,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2790,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	44,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>44,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella di terreno, da sovrapposizione di immagine di google-maps con mappa catastale, sembrerebbe essere occupata dalla ditta confinante per circa il 50%, la quale nel realizzare il muro di cinta avrebbe potuto commettere un errato posizionamento. Tale particella non è stata rilevata metricamente con rilievo celerimetrico per la verifica dell'effettivo posizionamento del muro di cinta della ditta confinante, inoltre alcune volte le immagini di google-maps non sono affidabili in quanto dipende dall'angolazione con cui viene scattata la foto, pertanto tale particella potrebbe essere stata occupata dal confinante per circa il 50% ( 20,00 mq) ma non se ne ha la certezza.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 524, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 0,69 Piano T - 1
Dal 01/01/1992 al 07/04/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 524, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 542,28 Piano T - 1
Dal 07/04/1995 al 09/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 524, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 397,67 Piano T,1
Dal 09/09/1999 al 24/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 524, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 293 mq Rendita € 397,67 Piano T,1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1975 al 07/04/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 422 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 27 90 Reddito dominicale € 5,04 Reddito agrario € 5,04
Dal 07/04/1995 al 24/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 422 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 27 20 Reddito dominicale € 4,92 Reddito agrario € 4,92

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1995 al 24/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 640 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 0044 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,09

Il titolare catastale risulta essere l'esecutato.

La particella di terreno, da sovrapposizione di immagine di google-maps con mappa catastale, sembrerebbe essere occupata dalla ditta confinante per circa il 50%, la quale nel realizzare il muro di cinta avrebbe potuto commettere un errato posizionamento. Tale particella non è stata rilevata metricamente con rilievo celerimetrico per la verifica dell'effettivo posizionamento del muro di cinta della ditta confinante, inoltre alcune volte le immagini di google-maps non sono affidabili in quanto dipende dall'angolazione con cui viene scattata la foto, *pertanto tale particella potrebbe essere stata occupata dal confinante* per circa il 50% ( 20,00 mq) ma non se ne ha la certezza.

**DATI CATASTALI**



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	524		2	A2	1	10	293 mq	397,67 €	T,1	

**Corrispondenza catastale**

**Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

Confrontando la planimetria catastale del 09/10/1986 (allegato n°2, lotto n°1) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.1, 7.2 E 7.3) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- lo stato di fatto risulta essere di dimensioni maggiori di circa 7,00 mq per piano
- la distribuzione interna risulta leggermente spostata a causa della riduzione delle misure

Per tali difformità essendo avvenuta una riduzione delle superfici rappresentate in planimetria catastale, necessita di presentazione di variazione catastale, pertanto è stata considerata una somma a decurtazione del valore finale dell'immobile.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Monte San Giovanni Campano è risultato che per la realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 105 ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985 in data 22/04/1995 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da confronto dello stato di fatto con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria si è riscontrata difformità consistente in una maggiore superficie rispetto a quanto sanato di circa 8,50 mq per piano ed una superficie maggiore del terrazzo di circa 4,00 mq. Tale difformità non rientra nel 2% previsto dalla legge.

A parere dello scrivente tale difformità è dovuta ad un errore progettuale di riporto delle misure in quanto sia la sagoma che le destinazioni di ogni ambiente coincidono con lo stato di fatto e nella richiesta della concessione edilizia in sanatoria del 1985, è presente l'allegato fotografico, dal quale si evince che l'immobile da allora ad oggi non ha subito alcuna variazione. Pertanto non può che trattarsi di un mero errore nel redigere l'elaborato grafico. Resta cmq una superficie totale di circa 17,00 mq non sanati.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato



13	422				Seminativo arborato	3	00 27 90 mq	4,92 €	4,92 €	
----	-----	--	--	--	---------------------	---	-------------	--------	--------	--

**Corrispondenza catastale**

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

Il terreno risulta adibito a seminativo anche se risulta essere edificabile così come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	640				Seminativo arborato	2	00 00 44 mq	0,11 €	0,09 €	

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria si è riscontrata difformità consistente in una maggiore superficie rispetto a quanto sanato di circa 8,50 mq per piano ed una superficie maggiore del terrazzo di circa 4,00 mq.

A parere dello scrivente tale difformità è dovuta ad un errore progettuale di riporto delle misure in quanto sia la sagoma che le destinazioni di ogni ambiente coincidono con lo stato di fatto e nella richiesta della concessione edilizia in sanatoria del 1985, è presente l'allegato fotografico, dal quale si evince che l'immobile da allora ad oggi non ha subito alcuna variazione. Pertanto non può che trattarsi di un mero errore nel redigere l'elaborato grafico.

**Analizzando la documentazione urbanistica rilasciata** dall'ufficio urbanistica del comune di Monte San Giovanni Campano, non risulta il certificato di idoneità statico sismico allegato alla pratica di condono, inoltre nella concessione edilizia rilasciata in sanatoria non viene citato, così come non vengono definite le superfici sanate, pertanto a parere dello scrivente la concessione in sanatoria edilizia rilasciata potrebbe essere viziata, non valida.

Nell'ipotesi in cui non venisse rinvenuta tutta la documentazione del condono a sanatoria, a parere dello scrivente dovrebbe essere inficiata la concessione edilizia in sanatoria rilasciata ed essere ripresentata la

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



documentazione necessaria (nuovi elaborati grafici così come da rilievo dello stato di fatto, deposito presso l'area Genio civile di Frosinone del certificato statico sismico, ecc.), al fine di poter essere rilasciata nuova concessione edilizia in sanatoria a sostituzione della precedente.

La corte esterna al fabbricato, identificata dalla stessa particella, ha una superficie di circa 800,00 mq ed è occupata in parte da strada di vicinato per una superficie di circa 128,00 mq.

---

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

---

il terreno identificato con la part. 422 del fg. 13 si presenta coltivato a seminativo, confina con il bene n.1 (fabbricato su due livelli con corte e l'accesso può avvenire dalla part. 524.

In riferimento all'accesso, può avvenire da strada Porrino attraverso passaggio sulle particelle n°438-439-641

---

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

---

La particella di terreno, da sovrapposizione di immagine di google-maps con mappa catastale, sembrerebbe essere occupata dalla ditta confinante per circa il 50%, la quale nel realizzare il muro di cinta avrebbe potuto commettere un errato posizionamento. Tale particella non è stata rilevata metricamente con rilievo celerimetrico per la verifica dell'effettivo posizionamento del muro di cinta della ditta confinante, inoltre alcune volte le immagini di google-maps non sono affidabili in quanto dipende dall'angolazione con cui viene scattata la foto, pertanto tale particella potrebbe essere stata occupata dal confinante per circa il 50% ( 20,00 mq) ma non se ne ha la certezza.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

---

L'immobile realizzato negli anni 70/80 si presenta sia internamente che esternamente in discreto stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate e rifinite con graffiato di colore chiaro. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in legno con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne in legno tamburato, il portone d'ingresso in legno.

L'immobile viene riscaldato al piano terra con termocamino mentre al piano primo con caldaia a gas, ad entrambi i piani sono presenti elementi radianti in alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene da via Porrino attraverso corte esclusiva del fabbricato, accedendo al piano terra del fabbricato, tramite portone in alluminio, la scala interna collega i due piani del fabbricato, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°1).

Non è presente recinzione lungo tutto il perimetro della corte ma solo muro in c.a. su n°2 lati del perimetro con sovrastante ringhiera in ferro.

---

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

---

Il terreno risulta essere coltivato a seminativo.





---

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

---

Il terreno risulta essere coltivato a seminativo per la parte a disposizione dell'esecutato, mentre la presumibile porzione di terreno occupata dalla ditta confinante, potrebbe risultare cortile del fabbricato di altra ditta.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

---

L'accesso al fabbricato pignorato, avviene da via Porrino, snc, attraversando le particelle n. 22, 424 e 425 non di proprietà dell'esecutato ma sulle quali insiste servitù di passaggio a favore delle particelle limitrofe. Sulla corte esclusiva, identificata dalla particella n. 524, insiste servitù di passaggio a favore dei fondi limitrofi.

---

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

---

L'accesso al terreno pignorato, avviene da via Porrino, snc, attraversando le particelle n. 22, 424 e 425 non di proprietà dell'esecutato ma sulle quali insiste servitù di passaggio a favore delle particelle limitrofe ed attraversando la corte esclusiva identificata dalla particella n.524 del bene n.1, oppure accedendo da via Porrino, snc, attraversando le particelle 638 e 641 su cui dovrebbe insistere servitù di passaggio a favore del fondo pignorato.

---

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

---

La particella di terreno potrebbe essere stata occupata dalla ditta confinante per il 50%, nella fase di realizzazione del muro di cinta in c.a. ma non se ne ha la certezza in quanto non è stata rilevata con strumentazione celerimetrica o gps, in quanto il costo sarebbe stato superiore al valore della particella.

L'accesso al terreno pignorato, avviene da via Porrino, snc, attraversando le particelle n. 22, 424 e 425 non di proprietà dell'esecutato ma sulle quali insiste servitù di passaggio a favore delle particelle limitrofe ed attraversando la corte esclusiva identificata dalla particella n.524 del bene n.1, oppure accedendo da via Porrino, snc, attraversando le particelle 638 e 641 su cui dovrebbe insistere servitù di passaggio a favore del fondo pignorato.

---

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

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

---

Sulla part. 524, bene n.1, non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici, ma grava servitù di passaggio a favore dei terreni limitrofi.



**N.B.** Considerato che non si è a conoscenza della posizione dell'impianto di smaltimento delle acque reflue, se è nella corte esclusiva, realizzato a tenuta, oppure allacciato alla fognatura pubblica, in quanto sprovvisto di elaborati grafici, considerata la morfologia del terreno, potrebbe insistere servitù di passaggio su altre particelle limitrofe a favore del fabbricato pignorato.

---

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

---

Sulla particella di terreno pignorata non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

---

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

---

Sulla particella di terreno pignorata non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

---

Il fabbricato adibito ad abitazione presenta struttura portante in blocchi di tufo squadrato, realizzato intorno agli anni 70/80 si sviluppa su due piani fuori terra ed è suddiviso in due appartamenti uno per piano. Il piano terra ha altezza media utile di circa 2,90 ml, il piano primo ha altezza media di circa 2,95 ml, i solai sono stati realizzati con travi di laterocemento prefabbricati, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso è in legno, le porte interne sono in legno massello, i pavimenti interni sono in gres porcellanato, i rivestimenti delle cucine e dei servizi wc sono anch'essi in gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro non a taglio termico con avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito a piano primo da caldaia a gas con elementi radianti in alluminio, mentre il piano terra è riscaldato tramite termocamino. Il fabbricato presenta una corte esterna con muretto di recinzione realizzato in c.a. solo su due lati della corte (vedasi allegato fotografico n°3).

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

---

L'immobile pignorato risulta suddiviso in due appartamenti, uno per ogni piano, il piano terra risulta occupato dal sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* genitore dell'esecutato mentre il piano primo risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.



**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

Il terreno risulta a disposizione dell'esecutato e coltivato a seminativo.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

La particella di terreno potrebbe essere stata occupata dalla ditta confinante per il 50%, nella fase di realizzazione del muro di cinta in c.a. ma non se ne ha la certezza in quanto non è stata rilevata con strumentazione celerimetrica o gps, in quanto il costo sarebbe stato superiore al valore della particella.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1995 al 24/01/2024	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VENDITTI ANTONIO	07/04/1995	30578	7698
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	28/04/1995	6849	5479
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
SORA	21/04/1995	649			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1975 al 07/04/1995	**** Omissis ****	<b>PUBBLICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROSSI R.	20/09/1995	22203	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		FROSINONE	21/04/1995	4648	
Dal <b>07/04/1995</b> al <b>24/01/2024</b>	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VENDITTI	07/04/1995	30578	7698
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	28/04/1995	6849	5479
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SORA	21/04/1995	649	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBCATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>07/04/1995</b> al <b>24/01/2024</b>	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VENDITTI ANTONIO	07/04/1995	30578	7698
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	28/04/1995	6849	5479
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SORA	21/04/1995	649	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

SOTTOZONA "B2" (completamento) ART. 19 - Le sottozone "B2" comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali.

In tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR".

If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq.

Parcheggi = 10 mq/ 100 mc;

Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68;

Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale;



Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml;

Rc (rapporto max copertura) = 30%;

N (numero max di piani fuori terra) = 2

Hm (altezza max) = 7,50

Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000.

Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15. L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione.

Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione.

E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti.

Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati.

Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua.

Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### **BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

La particella di terreno ricade in SOTTOZONA "B2" (completamento) del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano.

ART. 19 - Le sottozone "B2" comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesso attività commerciali ed artigianali.

In tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR".

If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq.

Parcheeggi = 10 mq/ 100 mc;

Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68;

Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale;

Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml;

Rc (rapporto max copertura) = 30%;

N (numero max di piani fuori terra) = 2

Hm (altezza max) = 7,50

Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000.

Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15. L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione.

Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree





per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione.

E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti.

Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati.

Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua.

Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.

### **BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

La particella di terreno risulta ricadere in SOTTOZONA "B2" (completamento) del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano in vigore dal 2009.

ART. 19 - Le sottozone "B2" comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesso attività commerciali ed artigianali.

In tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR".

If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq.

Parcheggi = 10 mq/ 100 mc;

Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68;

Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale;

Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml;

Rc (rapporto max copertura) = 30%;

N (numero max di piani fuori terra) = 2

Hm (altezza max) = 7,50

Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000.

Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15. L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione.

Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione.

E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti.

Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati.

Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua.

Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. **L'immobile non risulta agibile.**

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Monte San Giovanni Campano è risultato che per la realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata rilasciata nel 1966 una prima autorizzazione a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, successivamente in data 13/08/1976, pratica n. 55/76, veniva autorizzato un ampliamento del piano terra a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente il fabbricato veniva sopraelevato di un piano identico al piano sottostante autorizzato e per tale abuso veniva presentata istanza di condono edilizio a sanatoria ai sensi della legge n.47/85.

In data 22/04/1995 veniva rilasciata **concessione edilizia in sanatoria n. 105 ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985** a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **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.

### **Abusi riscontrati**

Il fabbricato oggetto di pignoramento con corte esterna, non presenta abusi edilizi in quanto è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 105 ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985.

Ma da confronto tra il rilievo dello stato di fatto con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria si è riscontrata difformità consistente in una maggiore superficie rispetto a quanto sanato di circa 8,50 mq per piano ed una superficie maggiore del terrazzo di circa 4,00 mq.

A parere dello scrivente tale difformità è dovuta ad un errore progettuale di riporto delle misure in quanto sia la sagoma che le destinazioni di ogni ambiente coincidono con lo stato di fatto e nella richiesta della concessione edilizia in sanatoria del 1985, è presente l'allegato fotografico, dal quale si evince che l'immobile da allora ad oggi non ha subito alcuna variazione. Pertanto non può che trattarsi di un mero errore nel redigere l'elaborato grafico.

Analizzando la documentazione urbanistica rilasciata dall'ufficio urbanistica del comune di Monte San Giovanni Campano, non risulta il certificato di idoneità statico sismico allegato alla pratica di condono, inoltre nella concessione edilizia rilasciata in sanatoria non viene citato, così come non vengono definite le superfici sanate,



pertanto a parere dello scrivente la concessione in sanatoria edilizia rilasciata potrebbe essere viziata, non valida.

**Sanabilità delle difformità riscontrate**

Nell'ipotesi in cui non venisse rinvenuta tutta la documentazione del condono a sanatoria, a parere dello scrivente dovrebbe essere inficiata la concessione edilizia in sanatoria rilasciata ed essere ripresentata la documentazione necessaria (nuovi elaborati grafici così come da rilievo dello stato di fatto, deposito presso l'area Genio civile di Frosinone del certificato statico sismico, ecc.), al fine di poter essere rilasciata nuova concessione edilizia in sanatoria a sostituzione della precedente.

Si ritiene necessario presentare una SCIA a sanatoria a correzione degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia a sanatoria n.105 rilasciata in data 22/04/1995.

Stima Costi ed oneri per il rilascio di una nuova concessione edilizia in sanatoria a sostituzione dell'attuale.

- Stima costi e oneri per ripresentare pratica di condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 47/85 comprensiva di pratiche urbanistiche, sismiche e spese tecniche -----	€	15.000,00
- Stima costi spese per certificazione impianti mancanti-----	€	3.000,00
<b>TOTALE SPESE -----</b>	<b>€</b>	<b>18.000,00</b>

Si stima un costo totale comprensivo delle spese tecniche ed oneri per riproporre la pratica di condono edilizio in sanatoria, ecc. (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 20.000,00 (Euro ventimila/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, del fabbricato, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 20,000,00 (Euro ventimila/00).

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

Il fabbricato pignorato con corte esclusiva (fg. 13 part. 524), analizzate le tavole del PTPR tav. A e B non si evincono vincoli.

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella n.422 risulta ricadente in zona "B2" di completamento del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, approvato nel 2009, in riferimento al PTPR tavola A e B, non risultano essere presenti vincoli paesaggistici (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**



L'appezzamento di terreno identificato con la particella n.640 risulta ricadente in zona "B2" di completamento del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, approvato nel 2009, in riferimento al PTPR tavola A e B, non risultano essere presenti vincoli paesaggistici (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).



**LOTTO 2**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T

## DESCRIZIONE

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T

Il bene n°2 è costituito da locale magazzino identificato al n.c.e.u. al fg. 13 part. 523 sub.2 con superficie lorda di circa 65,00 mq.

Da sopralluogo effettuato è emerso che il locale deposito pignorato non è più presente in loco, in quanto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, il quale occupa oltre alla parte pignorata anche circa 10,00 mq di superficie della corte comune ma è privo di titoli abilitativi.

Considerato che la costruzione pignorata non aveva titoli abilitativi, in quanto realizzata dopo il primo settembre 1967, in modo abusivo, considerato che la nuova costruzione è priva di titoli abilitativi e ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, pertanto non sanabile, si ritiene di considerare nella vendita la sola area di sedime e la demolizione del fabbricato esistente.

Il bene pignorato dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone.

Il fabbricato attuale è costituito a piano terra da locale garage e cantina per una superficie lorda pignorata di circa 65,00 mq, oltre alla corte esclusiva esterna di circa 66,00 mq. La corte esterna di circa 66,00 mq è adibita in parte da strada di vicinato per una superficie di circa 34,00 mq.

L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpodereale vicinale ed altra corte della part. 523 identificata dal sub.1 (b.c.n.c. ai sub..2 - 3 e 4).

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.

La vendita del bene **non è soggetta IVA**.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile, dott. Angelo Pizzutelli, previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/06/2023 alle ore 9:30, in Monte San Giovanni Campano, via Porrino, n°107, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 15/06/2023 è convenuto il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato, che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, Angelo Pizzutelli e del sig. Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile identificato al fg. 13 part.523 per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna



dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto (allegato n°3). Per il rilievo del fabbricato identificato alla part. 524 ed altri immobili si rinviava ad ulteriore sopralluogo stabilito per il giorno 23/06/2023.

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

---

Il bene n°3 è costituito da locale cantina/garage, identificato in catasto al fg. 13 part. 523 sub.4 della superficie di circa 63,00 mq pignorato per la quota di 1/2.

Da sopralluogo effettuato è emerso che il locale garage pignorato non è più presente in loco, in quanto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, il quale non occupa più l'area di sedime del sub.4.

Considerato che la costruzione pignorata non aveva titoli abilitativi, in quanto realizzata dopo il primo settembre 1967, in modo abusivo, considerato che la nuova costruzione è priva di titoli abilitativi e ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, pertanto non sanabile, si ritiene di considerare nella vendita la sola area di sedime e la demolizione del fabbricato esistente già considerata nella stima del bene n.2.

Pertanto verrà considerata esclusivamente l'area di sedime della superficie di circa 63,00 mq al 50%.

L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale vicinale ed altra corte della part. 523 identificata dal sub.1 (b.c.n.c. ai sub..2 - 3 e 4).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

---

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

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

---

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

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

---



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

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

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

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

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.

In data 21/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Castelliri, in data 03/10/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Castelliri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 30/10/1994 nel comune di Castelliri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni: Nessuna**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, 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 comunione legale dei beni.

In data 21/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Castelliri, in data 03/10/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Castelliri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 30/10/1994 nel comune di Castelliri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Annotazioni: Nessuna

## **CONFINI**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

Il locale cantina, bene n.2, identificato catastalmente al fg. 13 del comune di Monte San Giovanni Campano, part. 523 sub. 2 non è più presente in sito in quanto oggetto di demolizione e ricostruzione sulla stessa particella identificata dal n.523.

La part. n.523 confina con la part. n. 15 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n.421 di proprietà del





sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n.524 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo latri.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

Il locale cantina, bene n.3, identificato catastalmente al fg. 13 del comune di Monte San Giovanni Campano, part. 523 sub. 4 non è più presente in sito in quanto oggetto di demolizione e ricostruzione sulla stessa particella identificata dal n.523.

La part. n.523 confina con la part. n. 15 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n.421 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n.524 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo latri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	55,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	0,00 m	T
corte esclusiva	32,00 mq	32,00 mq	0,1	3,20 mq	0,00 m	
corte esclusiva adibita a servitù	34,00 mq	34,00 mq	0,05	1,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile non più presente in loco in quanto oggetto di demolizione e ricostruzione.

Essendo stato ricostruito senza titoli abilitativi è da considerarsi abusivo, pertanto verrà considerata solo l'area di sedime pignorata (65,00 mq) con la relativa corte esclusiva (32+34)mq = 66,00mq. Pertanto la superficie convenzionale dell'area di sedime con la corte su cui verrà calcolato il valore di vendita sarà di 114,00 mq.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	51,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato non è più presente in loco in quanto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione su area di sedime diversa da quella pignorata pertanto nella stima verrà considerata la sola area di sedime di circa 63,00 mq, per la quota di 1/2.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	523	2	2	C2	2	55 mq	65 mq	34,09 €	T	

**Corrispondenza catastale**

**Non sussiste corrispondenza catastale.**

**Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

La planimetria catastale è presente per il fabbricato pignorato che però risulta essere demolito e ricostruito sulla stessa particella con dimensioni più grandi. Il fabbricato presente in sito non è presente catastalmente. è presente solo la planimetria dello stato di fatto disegnata dal sottoscritto nell'allegato n°7.7.

La nuova costruzione adibita a deposito e locale garage ha una superficie totale lorda di circa 74,00 mq ed un'altezza di 3,70 mq.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Da accesso agli atti presso il comune di Monte San Giovanni Campano è risultato che per il fabbricato pignorato (non più presente) e per quello attualmente esistente non è stata rilasciata alcuna autorizzazione/concessione edilizia, pertanto sono da considerarsi abusivi (vedasi allegato n°8 accesso agli atti - documentazione urbanistica).

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	523	4	2	C2	2	51 mq	63,00 mq	31,61 €	T	

**Corrispondenza catastale**

**Non sussiste corrispondenza catastale.**

**Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

La planimetria catastale è presente per il fabbricato pignorato che però risulta essere demolito, sull'area di sedime pignorata non risulta attualmente alcun immobile. Vedasi l'allegato n°7.9-10-11-12.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Da accesso agli atti presso lo sportello urbanistica del comune di Monte San Giovanni Campano è risultato che per il fabbricato pignorato (non più presente) non è stata rilasciata alcuna autorizzazione/concessione edilizia, pertanto era da considerarsi totalmente abusivo.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

Da sopralluogo effettuato è emerso che il locale deposito pignorato non è più presente in loco, in quanto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, il quale occupa oltre alla parte pignorata anche circa 10,00 mq di superficie della corte comune ma è privo di titoli abilitativi.

Considerato che la costruzione pignorata non aveva titoli abilitativi, in quanto realizzata dopo il primo settembre 1967, in modo abusivo, considerato che la nuova costruzione è priva di titoli abilitativi e ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, pertanto non sanabile, si ritiene di considerare nella vendita la sola area di sedime e la demolizione del fabbricato esistente.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

Da sopralluogo effettuato è emerso che il locale garage pignorato non è più presente in loco, in quanto è stato oggetto di demolizione.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**



L'immobile pignorato risulta demolito. Il nuovo immobile realizzato risulta in buono stato conservativo.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

L'immobile pignorato risulta demolito.

## **PARTI COMUNI**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

L'accesso al fabbricato pignorato, avviene da via Porrino, snc, attraversando le particelle n. 22, 424 e 425 non di proprietà dell'esecutato ma sulle quali insiste servitù di passaggio a favore delle particelle limitrofe. Sulla corte esclusiva, identificata dalla particella n. 523, insiste servitù di passaggio a favore dei fondi limitrofi. Sull'area di sedime del bene n°2 non vi sono parti comuni.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

L'accesso all'area di sedime pignorata, avviene da via Porrino, snc, attraversando le particelle n. 22, 424 e 425 non di proprietà dell'esecutato ma sulle quali insiste servitù di passaggio a favore delle particelle limitrofe. Sulla corte esclusiva, identificata dalla particella n. 523, sub.1 insiste servitù di passaggio a favore dei fondi limitrofi. L'area di sedime del bene n°3 è in comproprietà al 50% con altra ditta.

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

Sulla part. 523, bene n.2, non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici, ma grava servitù di passaggio a favore dei terreni limitrofi, sulla corte esclusiva pignorata per una superficie di circa 34,00 mq.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

Sulla part. 523, bene n.4, non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**



La struttura portante del fabbricato esistente è stata realizzata presumibilmente in muratura in quanto non si evincono pilasti o travi a vista.

Il fabbricato realizzato intorno presumibilmente negli ultimi decenni si sviluppa su unico piano terra. Il piano ha altezza utile interna di 3.70 metri, con solaio in laterocemento e copertura piana. La struttura si presenta rifinita, con divisioni interne, intonaci ed impianti, come visibile da allegato n°3 - fotografico.

La corte perimetrale al locale deposito risulta essere pavimentata con battuto di cls.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

L'immobile risulta a disposizione dell'esecutato e della propria famiglia che lo utilizza come locale deposito ed autorimessa.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

L'area di sedime dell'immobile demolito risulta essere adibita a piazzale/parcheggio ed a disposizione della ditta intestataria.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1995 al 24/01/2024	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Venditti Antonio	07/04/1995	30578	7698
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/04/1995	6849	5479
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	21/04/1995	649	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1995 al 24/01/2024	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Venditti Antonio	07/04/1995	30578	7698
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/04/1995	6849	5479
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	21/04/1995	649	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
 Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 110.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 98.857,00  
 Spese: € 10.648,72  
 Interessi: € 494,28  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 08/07/2020  
 N° repertorio: 623

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/2  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447



Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 26/11/2020

Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 22/12/2022

Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

Il fabbricato pignorato o meglio l'area di sedime, ricade in zona agricola del PRG vigente del comune di Monte San Giovanni Campano, SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica).

ART. 19 - Le sottozone "B2" comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesso attività commerciali ed artigianali.

In tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR".

If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq.

Parcheggi = 10 mq/ 100 mc;

Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68;

Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale;

Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml;

Rc (rapporto max copertura) = 30%;

N (numero max di piani fuori terra) = 2

Hm (altezza max) = 7,50

Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000.

Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15. L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione.

Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione.

E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti.





Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati.

Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua.

Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

La particella pignorata bene n.3 (o meglio l'area di sedime) ricade parte (per 38,00 mq) in zona edificabile SOTTOZONA "B2" (completamento) del PRG del comune di M.S. Giovanni Campano e la restante parte in zona agricola, sottozona "E1".

ART. 19 - Le sottozone "B2" comprendono le aree prevalentemente destinazione residenziale con annesso attività commerciali ed artigianali.

In tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR".

If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq.

Parcheeggi = 10 mq/ 100 mc;

Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68;

Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale;

Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml;

Rc (rapporto max copertura) = 30%;

N (numero max di piani fuori terra) = 2

Hm (altezza max) = 7,50

Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000.

Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15. L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione.

Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione.

E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti.

Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati.

Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua.

Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.



**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

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

Il locale deposito pignorato, attualmente non più presente in quanto oggetto di demolizione e ricostruzione era privo di titoli abilitativi e realizzato dopo il primo settembre 1967, pertanto era da considerarsi abusivo.

Il nuovo locale deposito realizzato in sito ma di dimensioni più grandi (circa 74,00 mq) è anch'esso privo di titoli abilitativi, pertanto è da considerarsi abusivo.  
Ricadente in zona agricola pertanto non sanabile.

***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.

***ABUSI RISCONTRATI***

Sulla particella pignorata all'urbano della superficie di circa 64,00 mq lordi, insiste nuovo fabbricato della superficie di circa 74,00 mq lordi, di cui 64,00 mq dovrebbero ricadere sull'area di sedime pignorata e 10,00 mq ricadono su corte comune non pignorata (attuale sub.1 - b.c.n.c.).

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Monte San Giovanni Campano è risultato che sia il vecchio fabbricato pignorato che il nuovo, sono privi di titoli abilitativi e ricadenti in zona agricola per PRG del comune di M.S. Giovanni Campano, pertanto anche il nuovo fabbricato ricadente in parte sull'area pignorata è da considerarsi abusivo.

***SANABILITÀ DELLE OPERE***

Considerato che il fabbricato non poteva essere ricostruito tramite pratica di demolizione e ricostruzione in quanto l'immobile precedente era privo di titoli abilitativi, che ad oggi non può essere sanato presentando richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001, in quanto viene a mancare la doppia conformità urbanistica, in quanto ricadente in zona agricola.

Stima costi di demolizione e trasporto a discarica, comprensivi di oneri di smaltimento delle opere non sanabili:

- locale deposito sup. 64,00 mq x 4,00 m x € 60,00/mc= ----- € 15.360,00
- Spese tecniche Pres. SCIA presso ufficio urb.+Direzioe lavori----- € 3.000,00
- Possibile sanzione minima per abuso edilizio art. 44 D.P.R. 380/2001---- € 5.164,00

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



**Totale spese di demolizione ----- € 23.524,00**

Si stima un costo comprensivo delle spese per demolizione delle opere abusive comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di trasporto a discarica, smaltimento e di IVA pari a circa € 27.000,00 (Euro ventisettemila/00).

***Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'area urbana, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 27.000,00 (Euro ventisettemila/00) per la demolizione degli abusi edilizi.***

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

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

Il locale garage pignorato, attualmente non più presente in quanto oggetto di demolizione, era privo di titoli abilitativi e realizzato dopo il primo settembre 1967, pertanto era da considerarsi abusivo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

La particella 523 del fg. 13 del comune di Monte San Giovanni Campano ricade in zona agricola "E" per il 83% nella sottozona "E1"; ricade in zona "B" per il 13% nella sottozona "B2"; ricade in zona agricola "E" per il 4% nella sottozona "E4" ed è interessato dal vincolo "Aree boscate".

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale vicinale ed altra corte della part. 523 identificata dal sub.1 (b.c.n.c. ai sub.2 - 3 e 4).

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

La particella 523 del fg. 13 del comune di Monte San Giovanni Campano ricade in zona agricola "E" per il 83% nella sottozona "E1"; ricade in zona "B" per il 13% nella sottozona "B2"; ricade in zona agricola "E" per il 4% nella sottozona "E4" ed è interessato dal vincolo "Aree boscate".

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale vicinale ed altra corte della part. 523 identificata dal sub.1 (b.c.n.c. ai sub.2 - 3 e 4).



**LOTTO 3**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo.

Il bene n°4 è costituito da unità collabente identificato in catasto urbano al fg. 11 del comune di Monte San Giovanni Campano, part. 57 sub. 4, avente superficie lorda a piano terra di circa 89,00 mq e sup. lorda a piano primo di circa 52,00 mq, con corte perimetrale identificata dal bene comune non censibile con il sub.7.

Il bene n°4 consiste in una porzione di fabbricato rurale realizzato su due livelli, allo stato attuale non accessibile in quanto pericolante, ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, dista circa 6,5 km dal centro abitato e circa 1,4 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone.

La corte esterna di circa 190,00 mq è identificata dal sub.7 come b.c.n.c. risulta in parte ricoperta da vegetazione spontanea.

L'accesso all'immobile avviene da via Porrino dogana, snc, attraversando strada vicinale esistente in mappa catastale, al momento del sopralluogo ostruita con cancello in legno, apposto dagli occupanti del sub.6.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **Accesso all'immobile**

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile, dott. Angelo Pizzutelli, previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/06/2023 alle ore 9:30, in Monte San Giovanni Campano, via Porrino, n°107, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 15/06/2023 è convenuto il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato, che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, Angelo Pizzutelli e del sig. Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile identificato al fg. 13 part.523 per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli



impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto (allegato n°3). Per il rilievo del fabbricato identificato alla part. 524 ed altri immobili si rinviava ad ulteriore sopralluogo stabilito per il giorno 23/06/2023.

Al sopralluogo del giorno 23/06/2023 alle ore 16:00 è convenuta la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge dell'esecutato che ha permesso l'accesso agli immobili.

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

---

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo.

Il bene n°5, adiacente al bene n. 6 è costituito da particella di terreno edificabile, la quale confina su tre lati con altro terreno edificabile, idoneo per la realizzazione di attività commerciali. Identificata in catasto al fg. 11 part. 52, con superficie catastale di circa 850,00 mq.

L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato ed attraversando la part. 55.

La particella di terreno ricade in zona edificabile - SOTTOZONA "D3" (attività commerciali-turistiche-ricettive) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

---

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo.

il bene n.6 adiacente al ben n. 5 e 7, è costituito da particella di terreno agricolo identificato al c.t. al fg. 11 part. 55 della superficie di circa 1.680,00 mq confinante con il fabbricato collabente (bene n.4).

L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato.

La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealicola e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

---

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo.

il bene n.7 adiacente al bene n. 6, è costituito da particella di terreno agricolo identificato al c.t. al fg. 11 part. 162 della superficie di circa 900,00 mq confinante con il fabbricato collabente (bene n.4).

L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato.



La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

La vendita del bene non è soggetta IVA.  
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

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

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

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

### **TITOLARITÀ**

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

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 comunione legale dei beni.



In data 21/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Castelliri, in data 03/10/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Castelliri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 30/10/1994 nel comune di Castelliri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni: Nessuna**

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

---

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

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

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.

In data 21/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Castelliri, in data 03/10/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Castelliri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 30/10/1994 nel comune di Castelliri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni: Nessuna**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

---

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 **comunione legale dei beni**.

In data 21/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Castelliri, in data 03/10/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Castelliri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 30/10/1994 nel comune di Castelliri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni: Nessuna**





**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

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 **comunione legale dei beni**.

In data 21/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Castelliri, in data 03/10/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Castelliri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 30/10/1994 nel comune di Castelliri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni: Nessuna**

**CONFINI****BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

Il bene n°4 è costituito da unità collabente identificato in catasto urbano al fg. 11 part. 57 sub. 4, confina con il sub. 7 (corte perimetrale, b.c.n.c.) con il sub. n. 6 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con altri subalterni non identificati nell'elaborato planimetrico, salvo altri.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

il bene n.5 confina con la part. 51 del foglio 11 di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. 464 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con la part. 53 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

il bene n. 6, terreno agricolo, confina con la part. 51 del fg.11 del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. 52 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con la part. n. 53 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

Il bene n.7, terreno agricolo, confina con la part. 321 del fg. 11 di proprietà del sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con le part.lle n.322 e n. 323 di proprietà del sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n. 55 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.



**CONSISTENZA**

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità collabente P.T.	70,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	0,00 m	T
Unità collabente piano 1	40,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	0,00 m	1
Corte esclusiva indefinita	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,00 mq</b>		

Il bene in questione non è stato rilevato metricamente in quanto parte ricoperto da vegetazione e parte non agibile, non sicuro per accedervi per poter effettuare un rilievo metrico, pertanto le superfici trattate sono state recuperate considerando l'elaborato planimetrico presente in catasto e risalente al 2011.

Nell'atto di acquisto risalente al 1988 viene menzionata anche una quota della corte per 1/8 della totale 442,00 mq.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	850,00 mq	850,00 mq	1	850,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>850,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>850,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1680,00 mq	1680,00 mq	1	1680,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1680,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1680,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	900,00 mq	900,00 mq	1	900,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>900,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>900,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1975 al 30/04/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 57, Sub. 4 Qualità Porzione di Fabb. rurale
Dal 30/04/1988 al 22/04/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 57, Sub. 4 Qualità Porzione di Fabb. rurale
Dal 19/07/2011 al 20/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 57, Sub. 4 Categoria F2 Piano T-1

I titolari catastali coincidono con quelli reali

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1995 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito dominicale € 2,19



		Reddito agrario € 1,76
--	--	------------------------

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1988 al 24/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 55 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 80 Reddito dominicale € 4,34 Reddito agrario € 3,47

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1988 al 24/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 162 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 00 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 1,86

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	57	4		F2				0 €		

**Corrispondenza catastale**

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G 1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



**Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

La planimetria catastale non è presente in quanto il fabbricato risulta essere un vecchio fabbricato rurale accatastato come unità collabente (categoria catastale F2), considerato lo stato di abbandono e di pericolosità ai fini della sicurezza non è stato effettuato un rilievo metrico ma sono state prese in considerazione gli elaborati planimetrici presenti in catasto risalenti al 2011. Vedasi allegato n°7 lotto n.3.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Da accesso agli atti presso il comune di Monte San Giovanni Campano è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stata rilasciata alcuna concessione/licenza edilizia, considerata la struttura portante in pietra e lo stato in cui verte la si può definire ante 1967, pertanto non sono necessari i titoli abilitativi ai fini della vendita (vedasi allegato n°8 accesso agli atti - documentazione urbanistica).

Numero di mappa soppresso dal 22/04/2011

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	52				Seminativo arborato	2	00 08 50 mq	2,19 €	1,76 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.  
La particella di terreno risulta coltivata a seminativi.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	55				Seminativo arborato	2	00 16 80 mq	4,34 €	3,47 €	

**Corrispondenza catastale**



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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	162				Seminativo arborato	2	00 09 00 mq	2,32 €	1,86 €	

**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° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

In riferimento alla strada vicinale che da accesso alla porzione di fabbricato pignorato, considerato che il giorno del sopralluogo risultava ostruita da cancello in legno apposto dagli occupanti del sub.6, il sottoscritto ha chiesto all'ufficio tecnico se la strada fosse pubblica oppure privata.

In data 30/01/2024 l'ufficio tecnico rispondeva che è di interesse pubblico ma al momento ostruita da un cancello posto da privati;

- relativamente al fabbricato è stata emessa un'Ordinanza n. 5 del 02/03/2010 (nei confronti di tutti i proprietari dello stabile) per il ripristino dello stato di pericolo e di abbandono in cui versa il fabbricato.
- ed è stata emessa Ordinanza n. 6 del 09/03/2010 per lo sgombero di n. 2 persone ivi residenti;
- al momento una persona non vuole uscire dall'immobile ed ha posto il cancello su menzionato.
- sono in corso i procedimenti per la rimozione del cancello, ecc.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

In riferimento alla strada vicinale che da accesso alle particelle di terreno costituenti il lotto n.3, considerato che il giorno del sopralluogo risultava ostruita da cancello in legno apposto dagli occupanti del sub.6, il sottoscritto ha chiesto all'ufficio tecnico se la strada fosse di proprietà pubblica oppure privata.

In data 30/01/2024 l'ufficio tecnico rispondeva che è di interesse pubblico ma al momento ostruita da un cancello posto da privati;

- relativamente al fabbricato è stata emessa un'Ordinanza n. 5 del 02/03/2010 (nei confronti di tutti i



proprietari dello stabile) per il ripristino dello stato di pericolo e di abbandono in cui versa il fabbricato.  
- ed è stata emessa Ordinanza n. 6 del 09/03/2010 per lo sgombero di n. 2 persone ivi residenti;  
- al momento una persona non vuole uscire dall'immobile ed ha posto il cancello su menzionato.  
- sono in corso i procedimenti per la rimozione del cancello, ecc

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

---

In riferimento alla strada vicinale che da accesso alle particelle di terreno costituenti il lotto n.3, considerato che il giorno del sopralluogo risultava ostruita da cancello in legno apposto dagli occupanti del sub.6, il sottoscritto ha chiesto all'ufficio tecnico se la strada fosse di proprietà pubblica oppure privata.  
In data 30/01/2024 l'ufficio tecnico rispondeva che è di interesse pubblico ma al momento ostruita da un cancello posto da privati;  
- relativamente al fabbricato è stata emessa un'Ordinanza n. 5 del 02/03/2010 (nei confronti di tutti i proprietari dello stabile) per il ripristino dello stato di pericolo e di abbandono in cui versa il fabbricato.  
- ed è stata emessa Ordinanza n. 6 del 09/03/2010 per lo sgombero di n. 2 persone ivi residenti;  
- al momento una persona non vuole uscire dall'immobile ed ha posto il cancello su menzionato.  
- sono in corso i procedimenti per la rimozione del cancello, ecc

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

---

L'immobile risulta abbandonato in pessimo stato conservativo. Non a caso catastalmente è identificato come unità collabente. (vedasi allegato n.3 - fotografico lotto n.3).

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

---

La particella n°52 risulta adibita a seminativi e non in stato di abbandono.

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

---

La particella n°55 risulta adibita a seminativi e non in stato di abbandono.

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

---

La particella n°162 risulta adibita a seminativi e non in stato di abbandono.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

---



Non si è a conoscenza di eventuali parti comuni sul sub.4 pignorato in quanto non si è riusciti ad effettuare una ricostruzione delle porzioni di fabbricati in cui è suddiviso (n.6 subalterni), catastalmente è presente solo un elaborato planimetrico in cui non sono riportati nemmeno i subalterni confinanti.

L'accesso all'immobile avviene da via Porrino Dogana e poi attraverso strada vicinale ed attraversando la corte comune identificata con il sub.7.

Nell'atto di acquisto risalente al 1988 viene menzionata anche una quota della corte per 1/8 della totale 442,00 mq, pertanto si presume che il sub. 7 (b.c.n.c.) sia per 1/8 (cioè circa 55,00 mq) di proprietà dell'esecutato.

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

---

Non si è a conoscenza di eventuali parti comuni sulla particella di terreno pignorato.

L'accesso all'immobile avviene da via Porrino Dogana e poi attraverso strada vicinale ed attraversando la particella n.55 (bene n.6).

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

---

Non vi sono parti comuni sulla particella di terreno pignorato.

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Porrino Dogana e poi attraverso strada vicinale.

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

---

Non vi sono parti comuni sulla particella di terreno pignorato.

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Porrino Dogana e poi attraverso strada vicinale.

---

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

---

---

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

---

Sulla porzione di immobile pignorata, sub.4, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

---

Sulla particella di terreno pignorata, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

---





Sulla particella di terreno pignorata, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

Sulla particella di terreno pignorata, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in blocchi di pietrame non squadriati.

Il fabbricato realizzato presumibilmente intorno agli anni 30 si sviluppa su due piani un piano terra ed un piano primo.

I solai (ove presenti) sono stati realizzati con travi di legno e sovrastante manto di tavole di legno massello, la copertura (ove presente) è a tetto a più falde. La struttura si presenta in stato di decadimento, come visibile da allegato n°3 - fotografico - lotto n.3.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

L'immobile risulta libero

La porzione di immobile, considerato lo stato in cui verte (unità collabente) non può essere abitato. Al momento del sopralluogo si presentava libero e non occupato.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

La particella di terreno è a disposizione dell'esecutato.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

La particella di terreno risulta a disposizione dell'esecutato.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

La particella di terreno risulta coltivata a seminativi ed a disposizione dell'esecutato.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1988 al 16/07/2024	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Labate	30/04/1988	44969	9996
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	20/05/1988	7416	5981
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	18/05/1988	996	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1995 al 20/02/2024	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VENDITI	07/04/1995	30578	7698
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	28/04/1995	6849	5479
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SORA	21/04/1995	649	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1988 al 24/01/2024	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROBERTO LABATE	30/04/1988	44969	8996
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	20/05/1988	7416	5981
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SORA	18/05/1988	996	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1988 al 24/01/2024	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LABATE ROBERTO	30/04/1988	44969	8996
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	20/05/1988	7416	5981
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		FROSINONE	18/05/1988	996	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

Il bene n.4 (unità collabente) ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano.

E' inoltre interessato dal vincolo paesaggistico (Area sottoposta a tutela di cui al D.M. 22/05/1985 ed al Piano Paesistico Territoriale (P.T.P) ambito territoriale n° 11 - Frosinone - approvato con L.R. 06/07/1998 n° 24 ed aggiornato con le modifiche apportate dalla L.R. 06/07/1998 n° 25 e dalla L.R. 07/06/1999, n° 6 ovvero a tutela di cui al D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004, nonchè dal nuovo P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 come modificato e rettificato con D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 14/02/2008 - legge regionale 26/02/2014 n. 3 e legge regionale 12/02/2015 n. 2 di proroga dell'approvazione).



---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

---

La particella di terreno ricade in zona edificabile - SOTTOZONA "D3", (sulla quale è possibile realizzare attività commerciali-turistiche-ricettive) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

---

La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

---

La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

---

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

---

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

---

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

Per l'immobile in oggetto non è presente alcun titolo abilitativo in quanto è stato realizzato presumibilmente negli anni 30 pertanto considerato che è situato in zona agricola "E1" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, fino al primo settembre del 1967 non vi era bisogno di titoli abilitativi per costruire.

***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.





**Abusi riscontrati**

Considerato lo stato in cui verte il fabbricato (unità collabente), considerato che non esistono planimetrie catastali e ne elaborati grafici presso l'ufficio urbanistica del comune di Monte San Giovanni Campano, non è stato possibile rilevare abusi edilizi.

**Spese certificazioni impianti.**

Considerato che l'immobile, a parere dello scrivente, è da demolire e ricostruire non si terrà conto della mancanza degli impianti nella stima dell'immobile.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI****BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali.

L'immobile è interessato dal vincolo paesaggistico (Area sottoposta a tutela di cui al D.M. 22/05/1985 ed al Piano Paesistico Territoriale (P.T.P) ambito territoriale n° 11 - Frosinone - approvato con L.R. 06/07/1998 n° 24 ed aggiornato con le modifiche apportate dalla L.R. 06/07/1998 n° 25 e dalla L.R. 07/06/1999, n° 6 ovvero a tutela di cui al D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004, nonchè dal nuovo P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 come modificato e rettificato con D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 14/02/2008 - legge regionale 26/02/2014 n. 3 e legge regionale 12/02/2015 n. 2 di proroga dell'approvazione).

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

La particella di terreno è interessata dal vincolo paesaggistico (Area sottoposta a tutela di cui al D.M. 22/05/1985 ed al Piano Paesistico Territoriale (P.T.P) ambito territoriale n° 11 - Frosinone - approvato con L.R. 06/07/1998 n° 24 ed aggiornato con le modifiche apportate dalla L.R. 06/07/1998 n° 25 e dalla L.R. 07/06/1999, n° 6 ovvero a tutela di cui al D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004, nonchè dal nuovo P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 come modificato e rettificato con D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 14/02/2008 - legge regionale 26/02/2014 n. 3 e legge regionale 12/02/2015 n. 2 di proroga dell'approvazione).

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

La particella di terreno è interessata dal vincolo paesaggistico (Area sottoposta a tutela di cui al D.M. 22/05/1985 ed al Piano Paesistico Territoriale (P.T.P) ambito territoriale n° 11 - Frosinone - approvato con L.R. 06/07/1998 n° 24 ed aggiornato con le modifiche apportate dalla L.R. 06/07/1998 n° 25 e dalla L.R. 07/06/1999, n° 6 ovvero a tutela di cui al D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004, nonchè dal nuovo P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 come modificato e rettificato con D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 14/02/2008 - legge regionale 26/02/2014 n. 3 e legge regionale 12/02/2015 n. 2 di proroga dell'approvazione).



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

La particella di terreno è interessata dal vincolo paesaggistico (Area sottoposta a tutela di cui al D.M. 22/05/1985 ed al Piano Paesistico Territoriale (P.T.P) ambito territoriale n° 11 - Frosinone - approvato con L.R. 06/07/1998 n° 24 ed aggiornato con le modifiche apportate dalla L.R. 06/07/1998 n° 25 e dalla L.R. 07/06/1999, n° 6 ovvero a tutela di cui al D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004, nonchè dal nuovo P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 come modificato e rettificato con D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 14/02/2008 - legge regionale 26/02/2014 n. 3 e legge regionale 12/02/2015 n. 2 di proroga dell'approvazione).



**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1**

Gli immobili pignorati consistono in n°9 beni, per una più agevole vendibilità sono stati suddivisi in n° 3 lotti. Il lotto n°1 è costituito dai beni n°1, 8 e 9 consistenti in abitazione su due piani e terreno edificabile limitrofo. Il bene n°1 consiste in un fabbricato per civile abitazione su due livelli, sito nel comune di Monte San Giovanni Campano, identificato al nuovo catasto urbano al foglio n°13 part. n°524, per una superficie lorda di circa 138,00 mq a piano e con corte esclusiva di circa 800,00 mq. Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. Il fabbricato è costituito a piano terra da cucina, soggiorno, disimpegno, vano scala, due camere da letto e servizio wc, per una sup. netta di circa 91,40 mq oltre a porticato della superficie di circa 23,00 mq, a piano primo è costituito da n°2 camere da letto, da un servizio wc, da disimpegno, cucina e soggiorno per una superficie netta di circa 95,00 mq, da un terrazzo della superficie di circa 27,00 mq e da un balcone della sup. di circa 5,30 mq con corte esterna ad uso esclusivo. La corte esterna di circa 800,00 mq è occupata in parte da strada di vicinato per una superficie di circa 128,00 mq ed un'altra porzione di circa 200,00 viene utilizzata come terreno agricolo adibito a seminativo. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpodereale, vicinale.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 13, Part. 524, Zc. 2, Categoria A2**

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

**Premesso:**

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato a piano terra dal padre dell'esecutato ed a piano primo dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobili abitazione in zona di espansione "B2", considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti realizzato negli anni 70/80 con pavimentazione in gres porcellanato, presenza di impianto elettrico ed idrico, da un min. di €/mq. 350,00 ad un max. di €/mq.800,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Monte San Giovanni Campano, per immobili residenziali in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 510,00 ad un max. di €/mq. 690,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, **si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 700,00**,



precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona di espansione del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (abitazione + corte) mq. 286,45	
Mq. 286,45 x €. 700,00/mq. x 100% =-----	€ 200.515,00
Detrazione per abusi e certificazioni =-----	€ -20.000,00
Decurtazione per presentazione variazione catastale -----	€ - 500,00
<b>TOTALE -----</b>	<b>€ 180.015,00</b>

**Il probabile valore di mercato dell'immobile (bene n.1) è pertanto pari ad € 180.015,00 arrotondabile ad €180.000,00 (centottantamila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □**

• **Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile**

Il bene n°8 è costituito da particella di terreno edificabile identificata al C.T. del comune di Monte San Giovanni Campano al fg. 13 part. 422 avente superficie di circa 2.790,00 mq ed indice di edificabilità di 0,75 mc/mq per una cubatura di oltre 2.000,00 mc. Il terreno edificabile della superficie identificato dal bene n.8 è situato in adiacenza con il fabbricato identificato dal bene n°1. Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpodereale, vicinale.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 13, Part. 422, Qualità Seminativo arborato**

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

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno edificabile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona (B2) nel comune di Monte San Giovanni Campano per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G.1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona edificabile destinata ad espansione/completamento, da un min. di €/mq. 10,00 ad un max. di €/mq.40,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori terreni edificabili 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Monte San Giovanni Campano, non sono presenti quotazioni;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad € 30,00/mq.**

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad €30,00/mq.

In rapporto alla superficie come sopra riportata:

Superficie part. 422 = mq 2790,00 x 100% = mq. 2.790,00 x € 30,00/mq = ---- € 83.700,00

**Totale ----- € 83.700,00**

Il probabile valore di mercato del bene n°8, terreno edificabile è pertanto pari ad € 83.700,00 (ottantatremilasettecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.

• **Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640**

Il bene n°9 è costituito da particella di terreno edificabile identificata al C.T. al fg. 13 part. 640 avente superficie di circa 44,00 mq ed indice di edificabilità di 0,75 mc/mq. Tale particella di terreno, da sovrapposizione di immagine di google-maps con mappa catastale, sembrerebbe essere occupata dalla ditta confinante per circa il 50%, la quale nel realizzare il muro di cinta avrebbe potuto commettere un errore di posizionamento. Tale particella non è stata rilevata metricamente con rilievo celerimetrico per la verifica dell'effettivo posizionamento del muro di cinta della ditta confinante, inoltre alcune volte le immagini di google-maps non sono affidabili in quanto dipende dall'angolazione con cui viene scattata la foto, **PERTANTO TALE PARTICELLA POTREBBE ESSERE STATA OCCUPATA DAL CONFINANTE per circa il 50% ( 20,00 mq)** ma non se ne ha la certezza. Il terreno edificabile, identificato dal bene n.9 è situato in adiacenza al bene n°8 (terreno edificabile) e bene n°1 (fabbricato). Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste servitù di passaggio non di proprietà dell'esecutato.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 13, Part. 640, Qualità Seminativo arborato**

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

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno edificabile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza



situazione urbanistica.

- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona (B2) nel comune di Monte San Giovanni Campano per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
  - **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona edificabile destinata ad espansione/completamento, da un min. di €/mq. 10,00 ad un max. di €/mq.40,00;
  - **VALORI O.M.I.** (riferimento valori terreni edificabili 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Monte San Giovanni Campano, non sono presenti quotazioni;
  - Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad € 30,00/mq.**

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad €30,00/mq.

In rapporto alla superficie come sopra riportata:

Superficie part. 640 = mq 44,00 x 100% = mq. 44,00 x € 30,00/mq = ----- € 1.320,00

**Totale ----- € 1.320,00**

Il probabile valore di mercato del bene n°9, terreno edificabile è pertanto pari ad €1.320,00 arrotondabile ad € 1.300,00 ( milletrecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1	286,45 mq	700,00 €/mq	€ 200.515,00	100,00%	€ - 20.515,00	€ 180.000,00
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile	2790,00 mq	30,00 €/mq	€ 83.700,00	100,00%		€ 83.700,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640	44,00 mq	30,00 €/mq	€ 1.320,00	100,00%	€ - 20,00	€ 1.300,00

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



Valore di stima del lotto n°1:

€ 265.000,00

**Valore finale di stima: € 265.000,00****LOTTO 2**

- **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T**

Il bene n°2 è costituito da locale magazzino identificato al n.c.e.u. al fg. 13 part. 523 sub.2 con superficie lorda di circa 65,00 mq. Da sopralluogo effettuato è emerso che il locale deposito pignorato non è più presente in loco, in quanto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, il quale occupa oltre alla parte pignorata anche circa 10,00 mq di superficie della corte comune ma è privo di titoli abilitativi. Considerato che la costruzione pignorata non aveva titoli abilitativi, in quanto realizzata dopo il primo settembre 1967, in modo abusivo, considerato che la nuova costruzione è priva di titoli abilitativi e ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, pertanto non sanabile, si ritiene di considerare nella vendita la sola area di sedime e la demolizione del fabbricato esistente. Il bene pignorato dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. Il fabbricato attuale è costituito a piano terra da locale garage e cantina per una superficie lorda pignorata di circa 65,00 mq, oltre alla corte esclusiva esterna di circa 66,00 mq. La corte esterna di circa 66,00 mq è adibita in parte da strada di vicinato per una superficie di circa 34,00 mq. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale vicinale ed altra corte della part. 523 identificata dal sub.1 (b.c.n.c. ai sub..2 - 3 e 4).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 13, Part. 523, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2**

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

**Stima del fabbricato nel caso in cui l'immobile non sia stato realizzato abusivamente.**

**Premesso:**

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobili locali magazzini/garage in zona di agricola "E", considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti realizzato negli ultimi decenni con pavimentazione in battuto di cls e gres porcellanato, presenza di impianto elettrico, da un min. di €/mq. 300,00 ad un max. di €/mq.600,00;



- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Monte San Giovanni Campano, per immobili garage in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 320,00 ad un max. di €/mq. 465,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, **si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 500,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona di espansione del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (locali + corte) mq. 69,90  
 Mq. 69,90 x €. 500,00/mq. x 100% =----- € 34.950,00  
 Decurtazione per presentazione variazione catastale ----- € - 600,00  
**TOTALE ----- € 34.350,00**

**Il probabile valore di mercato dell'immobile (bene n.2) è pertanto pari ad € 34.350,00 arrotondabile ad € 34.000,00 (trentaquattromila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata, qualora fosse risultato vendibile e non da demolire.**

**Stima del fabbricato tenendo conto del fabbricato abusivo.**

**Premesso:**

- Che per l'area di sedime ricadente in zona agricola è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta in parte occupato da fabbricato abusivo da demolire;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona agricola (E) nel comune di Monte San Giovanni Campano per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona agricola "E", da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.10,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori terreni agricoli 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Monte San Giovanni Campano, per quelli coltivati a seminativi il valore è di circa € 10.000,00 ad ettaro;





- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale posizione, **si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad € 10,00/mq.**

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad €10,00/mq.

In rapporto alla superficie come sopra riportata:

Superficie part. 523 sub.2 = mq 114,00 x 100% = mq. 114,00 x € 10,00/mq = ----- € 1.140,00

Decurtazione per oneri e spese di demolizione = ----- € - 27.000,00

**Totale ----- € - 25.860,00**

**Il probabile valore di mercato del bene n°2, terreno di sedime con area perimetrale è pertanto pari ad € - 25.860,00 (meno venticinquemilaottocentosessanta/00), arrotondabile ad € - 25.800,00 (venticinquemilaottocento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.**

• **Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T**

Il bene n°3 è costituito da locale cantina/garage, identificato in catasto al fg. 13 part. 523 sub.4 della superficie di circa 63,00 mq pignorato per la quota di 1/2. Da sopralluogo effettuato è emerso che il locale garage pignorato non è più presente in loco, in quanto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, il quale non occupa più l'area di sedime del sub.4. Considerato che la costruzione pignorata non aveva titoli abilitativi, in quanto realizzata dopo il primo settembre 1967, in modo abusivo, considerato che la nuova costruzione è priva di titoli abilitativi e ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, pertanto non sanabile, si ritiene di considerare nella vendita la sola area di sedime e la demolizione del fabbricato esistente già considerata nella stima del bene n.2. Pertanto verrà considerata esclusivamente l'area di sedime della superficie di circa 63,00 mq al 50%. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale vicinale ed altra corte della part. 523 identificata dal sub.1 (b.c.n.c. ai sub..2 - 3 e 4).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 13, Part. 523, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2**

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

**Premesso:**

- Che per l'area di sedime in parte edificabile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/2 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione della ditta intestataria;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona (B2) nel comune di Monte San Giovanni Campano per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i



seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona edificabile destinata ad espansione/completamento, da un min. di €/mq. 10,00 ad un max. di €/mq.40,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori terreni edificabili 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Monte San Giovanni Campano, non sono presenti quotazioni;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad € 50,00/mq in quanto l'area risulta pavimentata con battuto di cls.**

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 50,00/mq.

In rapporto alla superficie come sopra riportata:

Superficie part. 523 sub.4 = mq 63,00 x 50% = mq. 31,50 x € 50,00/mq = ---- € 1.575,00

**Totale ----- € 1.575,00**

**Il probabile valore di mercato del bene n°3, area di sedime è pertanto pari ad € 1.575,00 arrotondabile ad € 1.500,00 (millecinquecento/00) pari alla quota del 50,00% della piena proprietà pignorata.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazioni	Totale
<b>Bene N° 2 -</b> Magazzino Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T	69,90 mq	500,00 €/mq	€ 34.950,00	100,00%		€ 34.950,00 <b>Da non considerare</b>
	114,00 mq	10,00 €/mq	1.140,00	100,00%	€ - 26.940,00  Per demolizioni abusi	€ - 25.800,00
<b>Bene N° 3 -</b> Magazzino Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T	63,00 mq	50,00 €/mq	€ 3.150,00	50,00%	€ -75,00	€ 1.500,00
<b>Totale valore di stima del lotto n°2 :</b>						<b>€ - 24.300,00</b>

**Valore finale di stima: - € 24.300,00**



**LOTTO 3**

- **Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1**

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. Il bene n°4 è costituito da unità collabente identificato in catasto urbano al fg. 11 del comune di Monte San Giovanni Campano, part. 57 sub. 4, avente superficie lorda a piano terra di circa 89,00 mq e sup. lorda a piano primo di circa 52,00 mq, con corte perimetrale identificata dal bene comune non censibile con il sub.7. Il bene n°4 consiste in una porzione di fabbricato rurale realizzato su due livelli, allo stato attuale non accessibile in quanto pericolante, ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, dista circa 6,5 km dal centro abitato e circa 1,4 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. La corte esterna di circa 190,00 mq è identificata dal sub.7 come b.c.n.c. risulta in parte ricoperta da vegetazione spontanea. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino dogana, snc, attraversando strada vicinale esistente in mappa catastale, al momento del sopralluogo ostruita con cancello in legno, apposto dagli occupanti del sub.6.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 11, Part. 57, Sub. 4, Categoria F2**

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

**Premesso:**

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1000/1000 della piena proprietà;
  - Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l' immobile risulta libero in quanto unità collabente
  - Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
  - Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
  - Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
  - Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
  - **VALORI DI MERCATO** - per immobile unità collabente in zona agricola, considerato che si presenta in stato di decadenza da un min. di €/mq. 100,00 ad un max. di €/mq.200,00;
  - **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Monte San Giovanni Campano, per immobili unità collabenti, non sono previsti valori;
- Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Considerato che il fabbricato è in stato di decadenza si ritiene opportuno applicare un valore di stima pari ad € 150,00/mq.

Valore di mercato, in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva mq. 141,00 mq.

141,00 x €. 150,00/mq. x 100% = ----- € 21.150,00

**TOTALE ----- € 21.150,00**



**Il probabile valore di mercato dell' immobile unità collabente (bene n.4) è pertanto pari ad € 21.150,00 arrotondabile ad € 21.000,00 (ventunomila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata.**

• **Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.**

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. Il bene n°5, adiacente al bene n. 6 è costituito da particella di terreno edificabile, la quale confina su tre lati con altro terreno edificabile, idoneo per la realizzazione di attività commerciali. Identificata in catasto al fg. 11 part. 52, con superficie catastale di circa 850,00 mq. L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato ed attraversando la part. 55. La particella di terreno ricade in zona edificabile - SOTTOZONA "D3" (attività commerciali-turistiche-ricettive) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 11, Part. 52, Qualità Seminativo arborato.**

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno edificabile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona commerciale (D) nel comune di Monte San Giovanni Campano, similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività commerciali, da un min. di €/mq. 20,00 ad un max. di €/mq.40,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori terreni edificabili 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Monte San Giovanni Campano, non sono presenti quotazioni;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad € 30,00/mq.** , (per l'immobile terreno edificabile) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad €30,00/mq.

In rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 52 = mq 850,00 x 100% = mq. 850,00 x € 30,00/mq = ----- € 25.500,00

**Totale -----€ 25.500,00**



**Il probabile valore di mercato del bene n°5, terreno edificabile è pertanto pari ad € 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.**

- **Bene N° 6 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.**

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. il bene n.6 adiacente al ben n. 5 e 7, è costituito da particella di terreno agricolo identificato al c.t. al fg. 11 part. 55 della superficie di circa 1.680,00 mq confinante con il fabbricato collabente (bene n.4). L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato. La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 11, Part. 55, Qualità Seminativo arborato**

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

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà per la particella n°55;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola, "E" nel comune di Monte San Giovanni Campano coltivati a seminativi per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a seminativi, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Monte San Giovanni Campano, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.500,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 3,0, (per l'immobile terreno agricolo in prossimità della superstrada Ferentino - Sora) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a seminativo, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di M.S.G.C.), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

**Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 3,0/mq.** in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. N.55 = mq 1680,00 x 100% = mq. 1680,00 x € 3,00/mq = ----- € 5.040,00

**Totale ----- € 5.040,00**



Il probabile valore di mercato del bene n°6 appartenente al lotto n°3, terreno agricolo è pertanto pari ad € 5.040,00 arrotondabile ad € 5.000,00 (cinquemila/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.

**VALORE DI STIMA BENE N.6 € 5.000,00**

• **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162.**

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. il bene n.7 adiacente al ben n. 6, è costituito da particella di terreno agricolo identificato al c.t. al fg. 11 part. 162 della superficie di circa 900,00 mq confinante con il fabbricato collabente (bene n.4). L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato. La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealicola e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 11, Part. 162, Qualità Seminativo arborato**

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

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà per la particella n°162;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola, "E" nel comune di Monte San Giovanni Campano coltivati a seminativi per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a seminativi, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Monte San Giovanni Campano, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.500,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 3,0**, (per l'immobile terreno agricolo in prossimità della superstrada Ferentino - Sora) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a seminativo, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di M.S.G.C.), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

**Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 3,0/mq.** in rapporto alla superficie



convenzionale come sopra riportata:

Superficie part.N.162 = mq 900,00 x 100% = mq. 900,00 x € 3,00/mq = ----- € 2.700,00

**Totale ----- € 2.700,00**

**Il probabile valore di mercato del bene n°7 appartenente al lotto n°3, terreno agricolo è pertanto pari ad € 2.700,00 (duemilasettecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □**

**VALORE DI STIMA BENE N.7 € 2.700,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazioni	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1	141,00 mq	150,00 €/mq	€ 21.150,00	100,00%	€ - 150,00	€ 21.000,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52	850,00 mq	30,00 €/mq	€ 25.500,00	100,00%		€ 25.500,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55	1680,00 mq	3,00 €/mq	€ 5.040,00	100,00%	€ - 40,00	€ 5.000,00
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162	900,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.700,00	100,00%		€ 2.700,00
<b>Valore di stima totale lotto n°3:</b>						<b>€ 54.200,00</b>

**Valore finale di stima lotto n°3: € 54.200,00**



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.

Pico, li 17/09/2024



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Documentazione ipocatastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico - PRG -PTPR
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 - Certificato di destinazione urbanistica



**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****LOTTO 1****• Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1**

Gli immobili pignorati consistono in n°9 beni, per una più agevole vendibilità sono stati suddivisi in n° 3 lotti. Il lotto n°1 è costituito dai beni n°1, 8 e 9 consistenti in abitazione su due piani e terreno edificabile limitrofo. Il bene n°1 consiste in un fabbricato per civile abitazione su due livelli, sito nel comune di Monte San Giovanni Campano, identificato al nuovo catasto urbano al foglio n°13 part. n°524, per una superficie lorda di circa 138,00 mq a piano e con corte esclusiva di circa 800,00 mq. Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. Il fabbricato è costituito a piano terra da cucina, soggiorno, disimpegno, vano scala, due camere da letto e servizio wc, per una sup. netta di circa 91,40 mq oltre a porticato della superficie di circa 23,00 mq, a piano primo è costituito da n°2 camere da letto, da un servizio wc, da disimpegno, cucina e soggiorno per una superficie netta di circa 95,00 mq, da un terrazzo della superficie di circa 27,00 mq e da un balcone della sup. di circa 5,30 mq con corte esterna ad uso esclusivo. La corte esterna di circa 800,00 mq è occupata in parte da strada di vicinato per una superficie di circa 128,00 mq ed un'altra porzione di circa 200,00 viene utilizzata come terreno agricolo adibito a seminativo. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale, vicinale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 524, Zc. 2, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: SOTTOZONA "B2" (completamento) ART. 19 - Le sottozone "B2" comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali. In tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici: Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR". If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq. Parcheggio = 10 mq/ 100 mc; Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68; Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale; Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml; Rc (rapporto max copertura) = 30%; N (numero max di piani fuori terra) = 2 Hm (altezza max) = 7,50 Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000. Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15. L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione. Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione. E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione. Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti. Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati. Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua. Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.



- **Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile**

Il bene n°8 è costituito da particella di terreno edificabile identificata al C.T. del comune di Monte San Giovanni Campano al fg. 13 part. 422 avente superficie di circa 2.790,00 mq ed indice di edificabilità di 0,75 mc/mq per una cubatura di oltre 2.000,00 mc. Il terreno edificabile della superficie identificato dal bene n.8 è situato in adiacenza con il fabbricato identificato dal bene n°1. Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale, vicinale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 422, Qualità Seminativo arborato.

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

Destinazione urbanistica: La particella di terreno ricade in SOTTOZONA "B2" (completamento) del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano. ART. 19 - Le sottozone "B2" comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali. In tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici: Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR". If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq. Parcheggi = 10 mq/ 100 mc; Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68; Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale; Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml; Rc (rapporto max copertura) = 30%; N (numero max di piani fuori terra) = 2 Hm (altezza max) = 7,50 Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000. Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15. L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione. Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione. E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione. Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti. Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati. Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua. Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.

- **Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640.**

Il bene n°9 è costituito da particella di terreno edificabile identificata al C.T. al fg. 13 part. 640 avente superficie di circa 44,00 mq ed indice di edificabilità di 0,75 mc/mq. Tale particella di terreno, da sovrapposizione di immagine di google-maps con mappa catastale, sembrerebbe essere occupata dalla ditta confinante per circa il 50%, la quale nel realizzare il muro di cinta avrebbe potuto commettere un errore di posizionamento. Tale particella non è stata rilevata metricamente con rilievo celerimetrico per la verifica dell'effettivo posizionamento del muro di cinta della ditta confinante, inoltre alcune volte le immagini di google-maps non sono affidabili in quanto dipende dall'angolazione con cui viene scattata la foto, **PERTANTO TALE PARTICELLA POTREBBE ESSERE STATA OCCUPATA DAL CONFINANTE per circa il 50% ( 20,00 mq) ma non se ne ha la certezza.** Il terreno edificabile, identificato dal bene n.9 è situato in adiacenza al bene n°8 (terreno edificabile) e bene n°1 (fabbricato). Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. L'accesso all'immobile avviene da



via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste servitù di passaggio non di proprietà dell'esecutato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 640, Qualità Seminativo arborato.

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

Destinazione urbanistica: La particella di terreno risulta ricadere in SOTTOZONA "B2" (completamento) del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano in vigore dal 2009. ART. 19 - Le sottozone "B2" comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali. In tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici: Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR". If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq. Parcheggio = 10 mq/ 100 mc; Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68; Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale; Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml; Rc (rapporto max copertura) = 30%; N (numero max di piani fuori terra) = 2 Hm (altezza max) = 7,50 Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000. Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15. L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione. Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione. E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione. Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti. Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati. Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua. Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.

**Prezzo base d'asta: € 265.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T**

Il bene n°2 è costituito da locale magazzino identificato al n.c.e.u. al fg. 13 part. 523 sub.2 con superficie lorda di circa 65,00 mq. Da sopralluogo effettuato è emerso che **il locale deposito pignorato non è più presente in loco**, in quanto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, il quale occupa oltre alla parte pignorata anche circa 10,00 mq di superficie della corte comune ma è privo di titoli abilitativi. Considerato che la costruzione pignorata non aveva titoli abilitativi, in quanto realizzata dopo il primo settembre 1967, in modo abusivo, considerato che la nuova costruzione è priva di titoli abilitativi e ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, pertanto non sanabile, si ritiene di considerare nella vendita la sola area di sedime e la demolizione del fabbricato esistente. Il bene pignorato dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. Il fabbricato attuale è costituito a piano terra da locale garage e cantina per una superficie lorda pignorata di circa 65,00 mq, oltre alla corte esclusiva esterna di circa 66,00 mq. La corte esterna di circa 66,00 mq è adibita in parte da strada di vicinato per una superficie di circa 34,00 mq. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale vicinale ed altra corte della part. 523 identificata dal sub.1 (b.c.n.c. ai sub..2 - 3 e 4).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 523, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2.

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato pignorato o meglio l'area di sedime, ricade in zona agricola del PRG vigente del comune di Monte San Giovanni Campano, SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealicola e zootecnica). ART. 19 - Le sottozone "B2" comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali. In tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici: Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR". If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq. Parcheggio = 10 mq/ 100 mc; Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68; Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale; Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml; Rc (rapporto max copertura) = 30%; N (numero max di piani fuori terra) = 2 Hm (altezza max) = 7,50 Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000. Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15. L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione. Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione. E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione. Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti. Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati. Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua. Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.

• **Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T**

Il bene n°3 è costituito da locale cantina/garage, identificato in catasto al fg. 13 part. 523 sub.4 della superficie di circa 63,00 mq pignorato per la quota di 1/2. Da sopralluogo effettuato è emerso che il locale garage pignorato non è più presente in loco, in quanto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, il quale non occupa più l'area di sedime del sub.4. Considerato che la costruzione pignorata non aveva titoli abilitativi, in quanto realizzata dopo il primo settembre 1967, in modo abusivo, considerato che la nuova costruzione è priva di titoli abilitativi e ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, pertanto non sanabile, si ritiene di considerare nella vendita la sola area di sedime e la demolizione del fabbricato esistente già considerata nella stima del bene n.2. Pertanto verrà considerata esclusivamente l'area di sedime della superficie di circa 63,00 mq al 50%. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpodereale vicinale ed altra corte della part. 523 identificata dal sub.1 (b.c.n.c. ai sub..2 - 3 e 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 523, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2.

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

Destinazione urbanistica: La particella pignorata bene n.3 (o meglio l'area di sedime) ricade parte (per 38,00 mq) in zona edificabile SOTTOZONA "B2" (completamento) del PRG del comune di M.S. Giovanni Campano e la restante parte in zona agricola, sottozona "E1". ART. 19 - Le sottozone "B2" comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali. In



tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici: Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR". If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq. Parcheggi = 10 mq/ 100 mc; Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68; Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale; Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml; Rc (rapporto max copertura) = 30%; N (numero max di piani fuori terra) = 2 Hm (altezza max) = 7,50 Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000. Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15. L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione. Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione. E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione. Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti. Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati. Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua. Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.

**Prezzo base d'asta: € - 24.300,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1.**

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. Il bene n°4 è costituito da unità collabente identificato in catasto urbano al fg. 11 del comune di Monte San Giovanni Campano, part. 57 sub. 4, avente superficie lorda a piano terra di circa 89,00 mq e sup. lorda a piano primo di circa 52,00 mq, con corte perimetrale identificata dal bene comune non censibile con il sub.7. Il bene n°4 consiste in una porzione di fabbricato rurale realizzato su due livelli, allo stato attuale non accessibile in quanto pericolante, ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, dista circa 6,5 km dal centro abitato e circa 1,4 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. La corte esterna di circa 190,00 mq è identificata dal sub.7 come b.c.n.c. risulta in parte ricoperta da vegetazione spontanea. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino dogana, snc, attraversando strada vicinale esistente in mappa catastale, al momento del sopralluogo ostruita con cancello in legno, apposto dagli occupanti del sub.6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 57, Sub. 4, Categoria F2.

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

Destinazione urbanistica: Il bene n.4 (unità collabente) ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano. E' inoltre interessato dal vincolo paesaggistico (Area sottoposta a tutela di cui al D.M. 22/05/1985 ed al Piano Paesistico Territoriale (P.T.P) ambito territoriale n° 11 - Frosinone - approvato con L.R. 06/07/1998 n° 24 ed aggiornato con le modifiche apportate dalla L.R. 06/07/1998 n° 25 e dalla L.R. 07/06/1999, n° 6 ovvero a tutela di cui al D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004, nonchè dal nuovo P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 come modificato e rettificato con D.G.R. n. 1025 del



21/12/2007 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 14/02/2008 - legge regionale 26/02/2014 n. 3 e legge regionale 12/02/2015 n. 2 di proroga dell'approvazione).

- **Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52.**

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. Il bene n°5, adiacente al bene n. 6 è costituito da particella di terreno edificabile, la quale confina su tre lati con altro terreno edificabile, idoneo per la realizzazione di attività commerciali. Identificata in catasto al fg. 11 part. 52, con superficie catastale di circa 850,00 mq. L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato ed attraversando la part. 55. La particella di terreno ricade in zona edificabile - SOTTOZONA "D3" (attività commerciali-turistiche-ricettive) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 52, Qualità Seminativo arborato.

Destinazione urbanistica: La particella di terreno ricade in zona edificabile - SOTTOZONA "D3", (sulla quale è possibile realizzare attività commerciali-turistiche-ricettive) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

- **Bene N° 6 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55.**

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. il bene n.6 adiacente al ben n. 5 e 7, è costituito da particella di terreno agricolo identificato al c.t. al fg. 11 part. 55 della superficie di circa 1.680,00 mq confinante con il fabbricato collabente (bene n.4). L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato. La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 55, Qualità Seminativo arborato.

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

Destinazione urbanistica: La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162**

Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. il bene n.7 adiacente al ben n. 6, è costituito da particella di terreno agricolo identificato al c.t. al fg. 11 part. 162 della superficie di circa 900,00 mq confinante con il fabbricato collabente (bene n.4). L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato. La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 162, Qualità Seminativo arborato.

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

Destinazione urbanistica: La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.

**Prezzo base d'asta: € 54.200,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 265.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.524, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 524, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	286,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile realizzato negli anni 70/80 si presenta sia internamente che esternamente in discreto stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate e rifinite con graffiato di colore chiaro. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in legno con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne in legno tamburato, il portone d'ingresso in legno. L'immobile viene riscaldato al piano terra con termocamino metre al piano primo con caldaia a gas, ad entrambi i piani sono presenti elementi radianti in alluminio. L'accesso al fabbricato avviene da via Porrino attraverso corte esclusiva del fabbricato, accedendo al piano terra del fabbricato, tramite portone in alluminio, la scala interna collega i due piani del fabbricato, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°1). Non è presente recinzione lungo tutto il perimetro della corte ma solo muro in c.a. su n°2 lati del perimetro con sovrastante ringhiera in ferro.		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili pignorati consistono in n°9 beni, per una più agevole vendibilità sono stati suddivisi in n° 3 lotti. Il lotto n°1 è costituito dai beni n°1, 8 e 9 consistenti in abitazione su due piani e terreno edificabile limitrofo. Il bene n°1 consiste in un fabbricato per civile abitazione su due livelli, sito nel comune di Monte San Giovanni Campano, identificato al nuovo catasto urbano al foglio n°13 part. n°524, per una superficie lorda di circa 138,00 mq a piano e con corte esclusiva di circa 800,00 mq. Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. Il fabbricato è costituito a piano terra da cucina, soggiorno, disimpegno, vano scala, due camere da letto e servizio wc, per una sup. netta di circa 91,40 mq oltre a porticato della superficie di circa 23,00 mq, a piano primo è costituito da n°2 camere da letto, da un servizio wc, da disimpegno, cucina e soggiorno per una superficie netta di circa 95,00 mq, da un terrazzo della superficie di circa 27,00 mq e da un balcone della sup. di circa 5,30 mq con corte esterna ad uso esclusivo. La corte esterna di circa 800,00 mq è occupata in parte da strada di vicinato per una superficie di circa 128,00 mq ed un'altra porzione di circa 200,00 viene utilizzata come terreno agricolo adibito a seminativo. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale, vicinale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 8 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino, snc - fg.13 part.422 - terreno edificabile		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 422, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	2790,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta essere coltivato a seminativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene n°8 è costituito da particella di terreno edificabile identificata al C.T. del comune di Monte San Giovanni Campano al fg. 13 part. 422 avente superficie di circa 2.790,00 mq ed indice di edificabilità di 0,75 mc/mq per una cubatura di oltre 2.000,00 mc. Il terreno edificabile della superficie identificato dal bene n.8 è situato in adiacenza con il fabbricato identificato dal bene n°1. Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc,		



	attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale, vicinale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

<b>Bene N° 9 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino - fg. 13 part. 640		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 640, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	44,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta essere coltivato a seminativo per la parte a disposizione dell'esecutato, mentre la presumibile porzione di terreno occupata dalla ditta confinante, potrebbe risultare cortile del fabbricato di altra ditta.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene n°9 è costituito da particella di terreno edificabile identificata al C.T. al fg. 13 part. 640 avente superficie di circa 44,00 mq ed indice di edificabilità di 0,75 mc/mq. Tale particella di terreno, da sovrapposizione di immagine di google-maps con mappa catastale, sembrerebbe essere occupata dalla ditta confinante per circa il 50%, la quale nel realizzare il muro di cinta avrebbe potuto commettere un errato di posizionamento. Tale particella non è stata rilevata metricamente con rilievo celerimetrico per la verifica dell'effettivo posizionamento del muro di cinta della ditta confinante, inoltre alcune volte le immagini di google-maps non sono affidabili in quanto dipende dall'angolazione con cui viene scattata la foto, PERTANTO TALE PARTICELLA POTREBBE ESSERE STATA OCCUPATA DAL CONFINANTE per circa il 50% ( 20,00 mq) ma non se ne ha la certezza. Il terreno edificabile, identificato dal bene n.9 è situato in adiacenza al bene n°8 (terreno edificabile) e bene n°1 (fabbricato). Situato in sottozona "B2" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste servitù di passaggio non di proprietà dell'esecutato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € - 24.300,00**

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - via - fg. 13 part. 523 sub. 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 523, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	69,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato risulta demolito. Il nuovo immobile realizzato risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene n°2 è costituito da locale magazzino identificato al n.c.e.u. al fg. 13 part. 523 sub.2 con superficie lorda di circa 65,00 mq. Da sopralluogo effettuato è emerso che il <b>locale deposito pignorato non è più presente</b> in loco, in quanto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, il quale occupa oltre alla parte pignorata anche circa 10,00 mq di superficie della corte comune ma è privo di titoli abilitativi. Considerato che la costruzione pignorata non aveva titoli abilitativi, in quanto realizzata dopo il primo settembre 1967, in modo abusivo, considerato che la nuova costruzione è priva di titoli abilitativi e ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, pertanto non sanabile, si ritiene di considerare nella vendita la sola area di sedime e la demolizione del fabbricato esistente. Il bene pignorato dista circa 6,0 km dal centro abitato e circa 1,2 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. Il fabbricato attuale è costituito a piano terra da locale garage e cantina per una superficie lorda pignorata di circa 65,00 mq, oltre alla corte esclusiva esterna di circa 66,00 mq. La corte esterna di circa 66,00 mq è adibita in parte da strada di vicinato per una superficie di circa 34,00 mq. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale vicinale ed altra corte della part. 523 identificata dal sub.1 (b.c.n.c. ai sub..2 - 3 e 4).		





<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
--------------------------------	----

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - viao Porrino, snc, - fg. 13 part.523 sub.4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 523, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	63,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato risulta demolito.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene n°3 è costituito da locale cantina/garage, identificato in catasto al fg. 13 part. 523 sub.4 della superficie di circa 63,00 mq pignorato per la quota di 1/2. Da sopralluogo effettuato è emerso che <b>il locale garage pignorato non è più presente in loco, in quanto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato</b>, il quale non occupa più l'area di sedime del sub.4. Considerato che la costruzione pignorata non aveva titoli abilitativi, in quanto realizzata dopo il primo settembre 1967, in modo abusivo, considerato che la nuova costruzione è priva di titoli abilitativi e ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, pertanto non sanabile, si ritiene di considerare nella vendita la sola area di sedime e la demolizione del fabbricato esistente già considerata nella stima del bene n.2. Pertanto verrà considerata esclusivamente l'area di sedime della superficie di circa 63,00 mq al 50%. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino, snc, attraversando altre particelle su cui insiste strada interpoderale vicinale ed altra corte della part. 523 identificata dal sub.1 (b.c.n.c. ai sub..2 - 3 e 4).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.200,00**

<b>Bene N° 4 - Unità collabente</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.57 sub.4, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 57, Sub. 4, Categoria F2	<b>Superficie</b>	141,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile risulta abbandonato in pessimo stato conservativo. Non a caso catastalmente è identificato come unità collabente. (vedasi allegato n.3 - fotografico lotto n.3).		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. Il bene n°4 è costituito da unità collabente identificato in catasto urbano al fg. 11 del comune di Monte San Giovanni Campano, part. 57 sub. 4, avente superficie lorda a piano terra di circa 89,00 mq e sup. lorda a piano primo di circa 52,00 mq, con corte perimetrale identificata dal bene comune non censibile con il sub.7. Il bene n°4 consiste in una porzione di fabbricato rurale realizzato su due livelli, allo stato attuale non accessibile in quanto pericolante, ricadente in zona agricola "E" del PRG del comune di Monte San Giovanni Campano, dista circa 6,5 km dal centro abitato e circa 1,4 km dallo svincolo di Castelliri della superstrada Sora Frosinone. La corte esterna di circa 190,00 mq è identificata dal sub.7 come b.c.n.c. risulta in parte ricoperta da vegetazione spontanea. L'accesso all'immobile avviene da via Porrino dogana, snc, attraversando strada vicinale esistente in mappa catastale, al momento del sopralluogo ostruita con cancello in legno, apposto dagli occupanti del sub.6.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.52		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 52, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	850,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La particella n°52 risulta adibita a seminativi e non in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. Il bene n°5, adiacente al bene n. 6 è costituito da particella di terreno edificabile, la quale confina su tre lati con altro terreno edificabile, idoneo per la realizzazione di attività commerciali. Identificata in catasto al fg. 11 part. 52, con superficie catastale di circa 850,00 mq. L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato ed attraversando la part. 55. La particella di terreno ricade in zona edificabile - SOTTOZONA "D3" (attività commerciali-turistiche-ricettive) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.55		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 55, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1680,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La particella n°55 risulta adibita a seminativi e non in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. il bene n.6 adiacente al ben n. 5 e 7, è costituito da particella di terreno agricolo identificato al c.t. al fg. 11 part. 55 della superficie di circa 1.680,00 mq confinante con il fabbricato collabente (bene n.4). L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato. La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealicolo e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - via Porrino Dogana - fg.11 pat.162		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 162, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	900,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La particella n°162 risulta adibita a seminativi e non in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto n°3 è costituito dai beni n°4, 5, 6 e 7 consistenti in unità collabente e terreno limitrofo. il bene n.7 adiacente al ben n. 6, è costituito da particella di terreno agricolo identificato al c.t. al fg. 11 part. 162 della superficie di circa 900,00 mq confinante con il fabbricato collabente (bene n.4). L'accesso alla particella avviene da via Porrino Dogana, proseguendo su strada di vicinato. La particella di terreno ricade in zona agricola SOTTOZONA "E1" (Area a vocazione ortiva, cerealicolo e zootecnica) del PRG del Comune di Monte San Giovanni Campano ed è interessata da vincolo paesaggistico PTPR.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.524, PIANO T-1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA - FG. 13 PART. 523 SUB. 2, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIAO PORRINO, SNC, - FG. 13 PART.523 SUB.4, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/2  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72



Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.57 SUB.4, PIANO T-1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020



Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 26/11/2020

Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 22/12/2022

Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBCATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA  
PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.52**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 15/12/2020

Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 98.857,00

Spese: € 10.648,72

Interessi: € 494,28

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 08/07/2020

N° repertorio: 623

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 25/09/2020

Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 26/11/2020

Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200

Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.55**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA - FG.11 PAT.162**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO, SNC - FG.13 PART.422 - TERRENO EDIFICABILE**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1





Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO - FG. 13 PART. 640**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.857,00  
Spese: € 10.648,72  
Interessi: € 494,28  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 08/07/2020  
N° repertorio: 623



**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/09/2020  
Reg. gen. 12326 - Reg. part. 9447  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 26/11/2020  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 12200  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022  
Reg. gen. 23627 - Reg. part. 18807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

