

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	8
Stato di occupazione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	11
Normativa urbanistica .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	12

Regolarità edilizia .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 260.000,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc .....	21

## INCARICO

---

All'udienza del 26/07/2024, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, 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 Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione composto da un piano seminterrato, e quattro piani fuori terra (vedi foto da n. 1 a n. 4), con corte circostante tenuta a prato di 2.260,00 mq (p.lla 557, vedi bene n.2), con struttura portante in C.A. e tamponatura in forati, blocchi di cemento e muri di C.A., copertura a tetto a due falde con sovrastante manto di tegole con piano terzo mansardato. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale attraverso la corte p.lla 557.

Il fabbricato è così composto:

- al piano seminterrato (vedi foto n. 5 a n. 8) sono previsti n. 2 appartamenti della superficie coperta pari a 113,77 mq, n. 6 locali deposito della superficie coperta pari a 27,86 mq e da un'area destinata ad impianti tecnologici della superficie coperta pari a 98,93 mq;
- al piano terra rialzato (vedi foto n. 9 a n. 26) sono previsti n. 3 appartamenti della superficie coperta totale pari a 250,29 e tre balconi della superficie totale pari a 15,00;
- al piano primo (vedi foto n. 27 a n. 44) sono previsti n. 3 appartamenti della superficie coperta totale pari a 265,53 e cinque balconi della superficie totale pari a 27,12;
- al piano secondo (vedi foto n. 45 a n. 59) sono previsti n. 4 appartamenti della superficie coperta totale pari a 254,60 e cinque balconi della superficie totale pari a 34,20;
- al piano terzo "mansarda" (vedi foto n. 60 a n. 80) sono previsti locali accessori come lavatoi stenditoi e locali tecnologici per una superficie coperta totale pari a 242,33 mq e quattro balconi della superficie totale pari a 52,00 mq;

L'intero fabbricato è attualmente in corso di costruzione, privo di rifiniture interne ed esterne, privo di infissi, impianto idrico ed elettrico posato parzialmente, tramezzi interni non ultimati, balconi privi di ringhiere.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

- Immobile sito nel comune di Arnara, distinto in Catasto Terreni al foglio 10, particella 557.  
Trattasi terreno di forma quadrilatera e giacitura pianeggiante, della superficie di 2.260 mq (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), ricadente per il 78,80% in zona "B" ed per il restante 24,20 % in zona "Parcheggi a livello e multipiano" del vigente strumento urbanistico (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato). Il detto terreno risulta essere completamente recintato su tre lati con paletti in ferro e rete metallica, con accesso diretto dalla via pubblica tramite un cancello in ferro con rete metallica del tipo temporaneo o da cantiere. Il detto terreno è attualmente tenuto a prato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc

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

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

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

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

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

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

#### **CONFINI**

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

Il fabbricato p.lla 541 confina su tutti i lati con la p.lla 557.

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

Il terreno p.lla 557 confina ad nord ovest con la strada pubblica, a sud con le p.lle 647, 648 e 649, ad est con la p.lla 647 e a nord con le p.lle 558 e 529.

#### **CONSISTENZA**

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Area destinata ad impianti tecnologici	89,28 mq	98,93 mq	0,20	19,79 mq	2,86 m	Seminterrato
Area destinata a locali deposito	26,48 mq	27,86 mq	0,20	5,57 mq	2,86 m	Seminterrato
Area a destinazione residenziale	105,23 mq	113,77 mq	1	113,77 mq	2,86 m	Seminterrato
Abitazione	222,89 mq	250,29 mq	1	250,29 mq	3,47 m	Terra rialzato
Balconi	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	Terra rialzato
Abitazione	215,87 mq	265,53 mq	1	265,53 mq	3,00 m	Primo

Balconi	27,12 mq	27,12 mq	0,40	10,85 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	200,05 mq	254,60 mq	1	254,60 mq	3,00 m	Secondo
Balconi	34,20 mq	34,20 mq	0,40	13,68 mq	0,00 m	Secondo
Locali tecnologici, lavatoi e stenditoi	180,40 mq	242,33 mq	0,33	79,97 mq	3,00 m	Terzo (mansarda)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1020,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1020,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2260,00 mq	2260,00 mq	1	2260,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2260,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2260,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	541			F3					S1-T-1-2-3	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
10	557				Seminativo arborato	2	00.22.60 mq	8,17 €	7,59 €	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1987	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Pio Seraschi	04/04/1987	2069	417
<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>
Dal 10/09/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	09/11/1992	17940	14686
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	10/09/1992	82	480
Dal 09/07/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pio Seraschi	09/07/2008	41917	10945
<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>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sottoscritto CTU in merito alla continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento fa presente che non risulta essere trascritta l'accettazione tacita

dell'eredità da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1987	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pio Seraschi	04/04/1987	2069	417
		<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>
		Dal 10/09/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Ufficio del Registro di Frosinone					
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ufficio del Registro di Frosinone	09/11/1992			17940	14686
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Frosinone	10/09/1992			82	480
Dal 09/07/2008	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pio Seraschi	09/07/2008	41917	10945
		<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>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sottoscritto CTU in merito alla continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento fa presente che non risulta essere trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Frosinone il 11/07/2008  
Reg. gen. 15272 - Reg. part. 2883  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 830.000,00  
Percentuale interessi: 6,43 %  
Rogante: Seraschi Pio  
Data: 09/07/2008  
N° repertorio: 41918  
N° raccolta: 10946

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/05/2024  
Reg. gen. 8848 - Reg. part. 7180  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Frosinone il 11/07/2008  
Reg. gen. 15272 - Reg. part. 2883  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 830.000,00  
Percentuale interessi: 6,43 %  
Rogante: Seraschi Pio  
Data: 09/07/2008  
N° repertorio: 41918  
N° raccolta: 10946

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/05/2024  
Reg. gen. 8848 - Reg. part. 7180  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

Trattasi di terreno ricadente per il 78,80% in zona "B" ed per il restante 24,20 % in zona "Parcheggi a livello e multipiano" del vigente strumento urbanistico (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

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

Come è risultato dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arnara, per immobile sito in via Borgo Cave e attualmente distinto in Catasto Urbano al foglio 10, p.lla 541 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 18 del 30-09-1977 (vedi documentazione allegata).

Per lo stesso fabbricato risulta essere stata depositata una Denuncia di Inizio Attività in data del 08/10/2007 prot. 4934 relativa alle opere di completamento del fabbricato.

### **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.

Premesso che il fabbricato è allo stato attuale in corso di costruzione e che quasi tutto il piano seminterrato è privo della tramezzatura interna, il sottoscritto CTU, in fase di accesso sopralluogo ha potuto accertare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nel progetto relativo alla Denuncia di Inizio Attività in data del 08/10/2007 prot. 4934. Le dette difformità accertate dal sottoscritto CTU consistono nell'avvenuta creazione di n. 4 aperture del solaio tra il piano secondo ed il piano terzo (in rosso nella planimetria del piano terzo), probabilmente create per un futuro montaggio di scale interne di collegamento tra gli appartamenti e i sovrastanti locali. L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a sue spese al ripristino dello stato dei luoghi con la chiusura delle dette n. 4 aperture così da aderire a quanto riportato nei grafici di progetto della Denuncia di Inizio Attività in data del 08/10/2007 prot. 4934. Per il ripristino dello stato dei luoghi il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 5.000,00.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc  
Trattasi di fabbricato in corso di costruzione composto da un piano seminterrato, e quattro piani fuori terra (vedi foto da n. 1 a n. 4), con corte circostante tenuta a prato di 2.260,00 mq (p.lla 557, vedi bene n.2), con struttura portante in C.A. e tamponatura in forati, blocchi di cemento e muri di C.A., copertura a tetto a due falde con sovrastante manto di tegole con piano terzo mansardato. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale attraverso la corte p.lla 557. Il fabbricato è così composto: - al piano seminterrato (vedi foto n. 5 a n. 8) sono previsti n. 2 appartamenti della superficie coperta pari a 113,77 mq, n. 6 locali deposito della superficie coperta pari a 27,86 mq e da un'area destinata ad impianti tecnologici della superficie coperta pari a 98,93 mq; - al piano terra rialzato (vedi foto n. 9 a n. 26) sono previsti n. 3 appartamenti della superficie coperta totale pari a 250,29 e tre balconi della superficie totale pari a 15,00; - al piano primo (vedi foto n. 27 a n. 44) sono previsti n. 3 appartamenti della superficie coperta totale pari a 265,53 e cinque balconi della superficie totale pari a 27,12; - al piano secondo (vedi foto n. 45 a n. 59) sono previsti n. 4 appartamenti della superficie coperta totale pari a 254,60 e cinque balconi della superficie totale pari a 34,20; - al piano terzo "mansarda" (vedi foto n. 60 a n. 80) sono previsti locali accessori come lavatoi stenditoi e locali tecnologici per una superficie coperta totale pari a 242,33 mq e quattro balconi della superficie totale pari a 52,00 mq; L'intero fabbricato è attualmente in corso di costruzione, privo di rifiniture interne ed esterne, privo di infissi, impianto idrico ed elettrico posato parzialmente, tramezzi interni non ultimati, balconi privi di ringhiere.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 541, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 255.000,00  
La valutazione del fabbricato in oggetto verrà eseguita in base all'effettivo stato dello stesso al momento del sopralluogo, in relazione alla ubicazione, destinazione, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, posizione amministrativa e regolarità urbanistica.  
Metodo di stima.  
Sarà adottato il metodo di stima diretto comparativo, con riferimento ai prezzi medi di mercato comunemente praticati per immobili simili e con riguardo alle risultanze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.  
Esito delle ricerche di mercato.  
- Dalle ricerche di mercato eseguite è risultato che per i fabbricati in corso di costruzione ad uso abitativo siti tra i comuni di Arnara e Torrice, i prezzi medi a metro quadrato, variano da un minimo di Euro 170,00 ad un massimo di Euro 280,00, a seconda della ubicazione, consistenza, stato di rifinitura

quindi un prezzo medio al metro quadrato pari ad  $1/2$  di (€ 280,00 + € 170,00) ovvero € 225,00/mq che si arrotonda ad € 250,00/mq;

- Dalle ricerche di mercato eseguite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le abitazione civili con stato conservativo normale site nel comune di Arnara, comprese anche in via Borgo Cave ovvero zona R3, microzona 1, i prezzi medi a metro quadrato, variano da un minimo di Euro 420,00 ad un massimo di Euro 610,00. Considerato che il fabbricato oggetto di stima è allo stato grezzo ovvero in corso di costruzione per cui al relativo prezzo medio di mercato dovrà essere applicato un coefficiente correttivo pari al 50%, si avrà un prezzo medio al metro quadrato pari al 50% di  $(€ 420,00 + € 610,00)/2$  ovvero € 257,50/mq che si arrotonda ad € 250,00/mq.

Superficie commerciale totale = 1020,05 mq

Valore di mercato OMI = € 500,00

Sarà adottato un Coefficiente correttivo = 50 %

Valutazione Intera piena proprietà.

$\{1/2 \text{ di (Mq } 1020,05 \text{ a } € 500,00/\text{mq})\} \times 0,50 = € 255.012,50$  che si arrotonda a € 255.000,00.

A detrarre:

- Opere per il ripristino dello stato dei luoghi = € 5.000,00;

Valutazione Intera piena proprietà = € 255.000,00 - € 5.000,00 = € 250.000,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc

- Immobile sito nel comune di Arnara, distinto in Catasto Terreni al foglio 10, particella 557. Trattasi terreno di forma quadrilatera e giacitura pianeggiante, della superficie di 2.260 mq (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), ricadente per il 78,80% in zona "B" ed per il restante 24,20 % in zona "Parcheggi a livello e multipiano" del vigente strumento urbanistico (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato). Il detto terreno risulta essere completamente recintato su tre lati con paletti in ferro e rete metallica, con accesso diretto dalla via pubblica tramite un cancello in ferro con rete metallica del tipo temporaneo o da cantiere. Il detto terreno è attualmente tenuto a prato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 557, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

Superficie totale = 2.260,00 mq

Valutazione Intera piena proprietà.

Mq 2.260,00 a € 4,50/mq = € 10.170,00 che si arrotonda a € 10.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc	1020,05 mq	250,00 €/mq	€ 255.012,50	100,00%	€ 255.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc	2260,00 mq	45,00 €/mq	€ 10.170,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 265.000,00

Valore di stima: € 265.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere per il ripristino dello stato dei luoghi = € 5.000,00	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 260.000,00**

La valutazione del fabbricato in oggetto verrà eseguita in base all'effettivo stato dello stesso al momento del sopralluogo, in relazione alla ubicazione, destinazione, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, posizione amministrativa e regolarità urbanistica.

Metodo di stima.

Sarà adottato il metodo di stima diretto comparativo, con riferimento ai prezzi medi di mercato comunemente praticati per immobili simili e con riguardo alle risultanze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Esito delle ricerche di mercato.

- Dalle ricerche di mercato eseguite è risultato che per i fabbricati in corso di costruzione ad uso abitativo siti tra i comuni di Arnara e Torrice, i prezzi medi a metro quadrato, variano da un minimo di Euro 170,00 ad un massimo di Euro 280,00, a seconda della ubicazione, consistenza, stato di rifinitura quindi un prezzo medio al metro quadrato pari ad  $1/2$  di  $(€ 280,00 + € 170,00)$  ovvero € 225,00/mq che si arrotonda ad € 250,00/mq;

- Dalle ricerche di mercato eseguite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le abitazioni civili con stato conservativo normale site nel comune di Arnara, comprese anche in via Borgo Cave ovvero zona R3, microzona 1, i prezzi medi a metro quadrato, variano da un minimo di Euro 420,00 ad un massimo di Euro 610,00. Considerato che il fabbricato oggetto di stima è allo stato grezzo ovvero in corso di costruzione per cui al relativo prezzo medio di mercato dovrà essere applicato un coefficiente correttivo pari al 50%, si avrà un prezzo medio al metro quadrato pari al 50% di  $(€ 420,00 + € 610,00)/2$  ovvero € 257,50/mq che si arrotonda ad € 250,00/mq.

Superficie commerciale totale = 1020,05 mq

Valore di mercato OMI = € 500,00

Sarà adottato un Coefficiente correttivo = 50 %

Valutazione Intera piena proprietà.

$\{1/2 \text{ di } (Mq 1020,05 \text{ a } € 500,00/mq)\} \times 0,50 = € 255.012,50$  che si arrotonda a € 255.000,00.

A detrarre:

- Opere per il ripristino dello stato dei luoghi = € 5.000,00;

Valutazione Intera piena proprietà = € 255.000,00 - € 5.000,00 = € 250.000,00

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.

Frosinone, li 05/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Palmieri Giovanni

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Verbali redatti in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Visura camerale
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 18 del 30-09-1977
- ✓ Concessione edilizia - D.I.A. del 08/10/2007 prot. 4934
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Pio Seraschi del 09-07-2008 rep 41917
- ✓ Atto di provenienza - Dichiarazione di successione n. 82 vol, 480 del 10/09/1992
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Pio Seraschi del 04-04-1987 rep 2069
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc  
Trattasi di fabbricato in corso di costruzione composto da un piano seminterrato, e quattro piani fuori terra (vedi foto da n. 1 a n. 4), con corte circostante tenuta a prato di 2.260,00 mq (p.lla 557, vedi bene n.2), con struttura portante in C.A. e tamponatura in forati, blocchi di cemento e muri di C.A., copertura a tetto a due falde con sovrastante manto di tegole con piano terzo mansardato. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale attraverso la corte p.lla 557. Il fabbricato è così composto: - al piano seminterrato (vedi foto n. 5 a n. 8) sono previsti n. 2 appartamenti della superficie coperta pari a 113,77 mq, n. 6 locali deposito della superficie coperta pari a 27,86 mq e da un'area destinata ad impianti tecnologici della superficie coperta pari a 98,93 mq; - al piano terra rialzato (vedi foto n. 9 a n. 26) sono previsti n. 3 appartamenti della superficie coperta totale pari a 250,29 e tre balconi della superficie totale pari a 15,00; - al piano primo (vedi foto n. 27 a n. 44) sono previsti n. 3 appartamenti della superficie coperta totale pari a 265,53 e cinque balconi della superficie totale pari a 27,12; - al piano secondo (vedi foto n. 45 a n. 59) sono previsti n. 4 appartamenti della superficie coperta totale pari a 254,60 e cinque balconi della superficie totale pari a 34,20; - al piano terzo "mansarda" (vedi foto n. 60 a n. 80) sono previsti locali accessori come lavatoi stenditoi e locali tecnologici per una superficie coperta totale pari a 242,33 mq e quattro balconi della superficie totale pari a 52,00 mq; L'intero fabbricato è attualmente in corso di costruzione, privo di rifiniture interne ed esterne, privo di infissi, impianto idrico ed elettrico posato parzialmente, tramezzi interni non ultimati, balconi privi di ringhiere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 541, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc  
- Immobile sito nel comune di Arnara, distinto in Catasto Terreni al foglio 10, particella 557. Trattasi terreno di forma quadrilatera e giacitura pianeggiante, della superficie di 2.260 mq (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), ricadente per il 78,80% in zona "B" ed per il restante 24,20 % in zona "Parcheggi a livello e multipiano" del vigente strumento urbanistico (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato). Il detto terreno risulta essere completamente recintato su tre lati con paletti in ferro e rete metallica, con accesso diretto dalla via pubblica tramite un cancello in ferro con rete metallica del tipo temporaneo o da cantiere. Il detto terreno è attualmente tenuto a prato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 557, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno ricadente per il 78,80% in zona "B" ed per il restante 24,20 % in zona "Parcheggi a livello e multipiano" del vigente strumento urbanistico (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

**Prezzo base d'asta: € 260.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 541, Categoria F3	<b>Superficie</b>	1020,05 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato in corso di costruzione composto da un piano seminterrato, e quattro piani fuori terra (vedi foto da n. 1 a n. 4), con corte circostante tenuta a prato di 2.260,00 mq (p.lla 557, vedi bene n.2), con struttura portante in C.A. e tamponatura in forati, blocchi di cemento e muri di C.A., copertura a tetto a due falde con sovrastante manto di tegole con piano terzo mansardato. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale attraverso la corte p.lla 557. Il fabbricato è così composto: - al piano seminterrato (vedi foto n. 5 a n. 8) sono previsti n. 2 appartamenti della superficie coperta pari a 113,77 mq, n. 6 locali deposito della superficie coperta pari a 27,86 mq e da un'area destinata ad impianti tecnologici della superficie coperta pari a 98,93 mq; - al piano terra rialzato (vedi foto n. 9 a n. 26) sono previsti n. 3 appartamenti della superficie coperta totale pari a 250,29 e tre balconi della superficie totale pari a 15,00; - al piano primo (vedi foto n. 27 a n. 44) sono previsti n. 3 appartamenti della superficie coperta totale pari a 265,53 e cinque balconi della superficie totale pari a 27,12; - al piano secondo (vedi foto n. 45 a n. 59) sono previsti n. 4 appartamenti della superficie coperta totale pari a 254,60 e cinque balconi della superficie totale pari a 34,20; - al piano terzo "mansarda" (vedi foto n. 60 a n. 80) sono previsti locali accessori come lavatoi stenditoi e locali tecnologici per una superficie coperta totale pari a 242,33 mq e quattro balconi della superficie totale pari a 52,00 mq; L'intero fabbricato è attualmente in corso di costruzione, privo di rifiniture interne ed esterne, privo di infissi, impianto idrico ed elettrico posato parzialmente, tramezzi interni non ultimati, balconi privi di ringhiere.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arnara (FR) - Via Borgo Cave snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 557, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	2260,00 mq
<b>Descrizione:</b>	- Immobile sito nel comune di Arnara, distinto in Catasto Terreni al foglio 10, particella 557. Trattasi terreno di forma quadrilatera e giacitura pianeggiante, della superficie di 2.260 mq (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), ricadente per il 78,80% in zona "B" ed per il restante 24,20 % in zona "Parcheggi a livello e multipiano" del vigente strumento urbanistico (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato). Il detto terreno risulta essere completamente recintato su tre lati con paletti in ferro e rete metallica, con accesso diretto dalla via pubblica tramite un cancello in ferro con rete metallica del tipo temporaneo o da cantiere. Il detto terreno è attualmente tenuto a prato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
---	----

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Frosinone il 11/07/2008  
Reg. gen. 15272 - Reg. part. 2883  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 830.000,00  
Percentuale interessi: 6,43 %  
Rogante: Seraschi Pio  
Data: 09/07/2008  
N° repertorio: 41918  
N° raccolta: 10946

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/05/2024  
Reg. gen. 8848 - Reg. part. 7180  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARNARA (FR) - VIA BORGO CAVE SNC

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Frosinone il 11/07/2008  
Reg. gen. 15272 - Reg. part. 2883  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 830.000,00  
Percentuale interessi: 6,43 %  
Rogante: Seraschi Pio  
Data: 09/07/2008

N° repertorio: 41918

N° raccolta: 10946

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/05/2024  
Reg. gen. 8848 - Reg. part. 7180  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura