

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pistilli Fabio,

## **Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.**

promossa da:

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

contro:

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	10
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	12
Precisazioni .....	12
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	14
Parti Comuni .....	14
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14



Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1 .....	14
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1 .....	15
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2 .....	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1 .....	16
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2 .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1 .....	16
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2 .....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1 .....	19
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2 .....	24
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1 .....	29
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2 .....	29
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1 .....	29
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2 .....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	31
Bene N° 1 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1 .....	31
Bene N° 2 - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2 .....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Riepilogo bando d'asta .....	34
Lotto Unico.....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.....	35
Lotto Unico.....	35



## INCARICO

---

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Frosinone (FR), e-mail \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Tel. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in stessa accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n. 55, piano 1 (Coordinate Geografiche: 41.672380, 13.507736)
- **Bene N° 2** - Appartamento in Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n. 55, piano 2 (Coordinate Geografiche: 41.672380, 13.507736)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

Il sottoscritto, recatosi sul luogo dell'immobile oggetto di pignoramento il giorno 11/11/2023, unitamente al professionista delegato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conformemente all'avviso di esecuzione recapitato al debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della Società proprietaria dell'immobile, mediante Raccomandata A/R datata 27/10/2023 (rif. allegato n. 2), ha constatato la presenza del debitore convocato che ha acconsentito allo svolgimento delle operazioni peritali, come attestato nel relativo verbale (rif. allegato n. 3).

L'immobile, situato nella località di Porrino, dista approssimativamente 1,5 km dalla rinomata Abbazia di Casamari. L'accesso all'abitazione avviene attraverso una stradina secondaria di Via Porrino, che consente di raggiungere alcune abitazioni private tra le quali quella esaminata è l'ultima prima del termine della strada. Non sono presenti parcheggi riservati esternamente all'immobile, ma è comunque possibile sostare lungo la strada nelle vicinanze dell'abitazione.

Immerso in un contesto rurale tipico della campagna ciociara, l'immobile si sviluppa su tre livelli e comprende tre unità immobiliari distinte, una per ciascun piano, accessibili tramite un vano scale comune. La proprietà è circondata da una corte pertinenziale recintata, la cui incuria, dovuta allo stato di abbandono, ha favorito la proliferazione di piante e vegetazione, rendendo difficile l'accesso all'interno del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

L'immobile, situato nella località di Porrino, dista approssimativamente 1,5 km dalla rinomata Abbazia di Casamari. L'accesso all'abitazione avviene attraverso una stradina secondaria di Via Porrino, che consente di raggiungere alcune abitazioni private tra le quali quella esaminata è l'ultima prima del termine della strada. Non sono presenti parcheggi riservati esternamente all'immobile, ma è comunque possibile sostare lungo la strada nelle vicinanze dell'abitazione.

Immerso in un contesto rurale tipico della campagna ciociara, l'immobile si sviluppa su tre livelli e comprende tre unità immobiliari distinte, una per ciascun piano, accessibili tramite un vano scale comune. La proprietà è circondata da una corte pertinenziale recintata, la cui incuria, dovuta allo stato di abbandono, ha favorito la proliferazione di piante e vegetazione, rendendo difficile l'accesso all'interno del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

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



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 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)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al primo piano di una civile abitazione composta da tre livelli, ciascuno dei quali costituisce un appartamento autonomo.

L'appartamento al piano terra è intestato al Sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* , nato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* il \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* , figlio del Signor \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* , legale rappresentante di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (debitore esecutato). L'unità al piano terra non è inserita nel pignoramento immobiliare (Es. Imm. 46/2023).

Gli appartamenti ai piani primo e secondo, entrambi compresi nel procedimento di esecuzione immobiliare (Esec. Imm. 46/2023), sono intestati alla Società \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (debitore esecutato).



Il fabbricato per intero è circondato da una corte pertinenziale e confina su tutti e quattro i lati con terreni così specificati:

- A Nord, confina con terreni identificati al catasto dei Terreni con le particelle 576 e 87 del Foglio 10.
- A Sud, confina con un terreno identificato al catasto Terreni con la particella 850 del medesimo Foglio.
- Ad Ovest, confina con un terreno contraddistinto dalla particella 169.
- Ad Est, confina con un terreno contraddistinto dalla particella 635.

I terreni in questione sono di proprietà di soggetti terzi, con l'eccezione delle particelle 169 e 635, per le quali si riporta quanto segue:

- La particella 169 del Foglio 10 è intestata a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (quota 1/5) e a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (debitore esecutato, quota 4/5).
- La particella 635 del Foglio 10 è intestata a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (quota 1/2) e a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (debitore esecutato, quota 1/2).

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al secondo piano di una civile abitazione composta da tre livelli, ciascuno dei quali costituisce un appartamento autonomo.

L'appartamento al piano terra è intestato al Sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* il \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, figlio del Signor \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, legale rappresentante di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (debitore esecutato). L'unità descritta non è inserita nel pignoramento immobiliare (Es. Imm. 46/2023).

Gli appartamenti ai piani primo e secondo, entrambi compresi nel procedimento di esecuzione immobiliare (Esec. Imm. 46/2023), sono intestati alla Società \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (debitore esecutato).

Il fabbricato per intero è circondato da una corte pertinenziale e confina su tutti e quattro i lati con terreni così specificati:

- A Nord, confina con terreni identificati al catasto dei Terreni con le particelle 576 e 87 del Foglio 10.
- A Sud, confina con un terreno identificato al catasto Terreni con la particella 850 del medesimo Foglio.
- Ad Ovest, confina con un terreno contraddistinto dalla particella 169.
- Ad Est, confina con un terreno contraddistinto dalla particella 635.

I terreni in questione sono di proprietà di soggetti terzi, con l'eccezione delle particelle 169 e 635, per le quali si riporta quanto segue:

- La particella 169 del Foglio 10 è intestata a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (quota 1/5) e a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (debitore esecutato, quota 4/5).
- La particella 635 del Foglio 10 è intestata a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (quota 1/2) e a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (debitore esecutato, quota 1/2).



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano scale	23,25 mq	28,05 mq	0,50	14,03 mq	3,00 m	1
Cucina	18,18 mq	21,25 mq	1	21,25 mq	3,00 m	1
Soggiorno	49,69 mq	55,90 mq	1	55,90 mq	3,00 m	1
Corridoio	10,48 mq	11,85 mq	0,5	5,92 mq	3,00 m	1
Disimpegno	3,47 mq	4,15 mq	0,5	2,08 mq	3,00 m	1
Bagno 1	8,61 mq	10,25 mq	1	10,25 mq	3,00 m	1
Bagno 2	4,56 mq	5,70 mq	1	5,70 mq	3,00 m	1
Camera da letto 1	19,91 mq	23,80 mq	1	23,80 mq	3,00 m	1
Camera da letto 2	15,67 mq	18,20 mq	1	18,20 mq	3,00 m	1
Camera da letto 3	17,08 mq	20,40 mq	1	20,40 mq	3,00 m	1
Balcone 1	97,00 mq	97,00 mq	0,2	19,40 mq	3,00 m	1
Balcone 2	10,35 mq	10,35 mq	0,2	2,07 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>199,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>199,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto attiene alla corte pertinenziale al fabbricato, questa è da attribuirsi in parti uguali ad ogni unità immobiliare in quanto trattasi di corte comune ai sovrastanti fabbricati.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	23,25 mq	28,10 mq	0,5	14,05 mq	3,00 m	2
Cucina	18,18 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	3,00 m	2
Soggiorno	49,69 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	3,00 m	2
Corridoio	10,48 mq	11,85 mq	0,5	5,92 mq	3,00 m	2
Disimpegno	3,47 mq	4,20 mq	0,5	2,10 mq	3,00 m	2



Bagno 1	8,61 mq	10,30 mq	1	10,30 mq	3,00 m	2
Bagno 2	4,56 mq	5,80 mq	1	5,80 mq	3,00 m	2
Camera da letto 1	19,91 mq	23,85 mq	1	23,85 mq	3,00 m	2
Camera da letto 2	15,67 mq	18,25 mq	1	18,25 mq	3,00 m	2
Camera da letto 3	17,08 mq	20,40 mq	1	20,40 mq	3,00 m	2
Balcone 1	6,00 mq	6,00 mq	0,35	2,10 mq	3,00 m	2
Balcone 2	10,36 mq	10,40 mq	0,35	3,64 mq	3,00 m	2
Balcone 3	11,64 mq	11,70 mq	0,35	4,09 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>188,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>188,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto attiene alla corte pertinenziale al fabbricato, questa è da attribuirsi in parti uguali ad ogni unità immobiliare in quanto trattasi di corte comune ai sovrastanti fabbricati.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>20/09/1986</b> al <b>01/01/1992</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita Euro 0,81 L. 1.575 Piano 1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>04/02/2004</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita Lire 1.125,00 Piano 1
Dal <b>04/02/2004</b> al <b>25/01/2010</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita Lire 1.125,00 Piano 1
Dal <b>25/01/2010</b> al <b>11/02/2014</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita Lire 1.125,00 Piano 1



Dal <b>11/02/2014</b> al <b>05/12/2014</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 581,01 Piano 1
Dal <b>05/12/2014</b> al <b>09/11/2015</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 581,01 Piano 1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>22/10/2023</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 199 mq Rendita € 581,01 Piano 1

Si specifica che il titolare catastale (**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*** ) corrisponde al reale titolare dell'immobile.

Si riportano inoltre le annotazioni contenute nella visura catastale storica dell'immobile:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni del 20/09/1986 da fabbricato in costruzione.
- 2) Classamento del 20/09/1986
- 3) Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario
- 4) Variazione toponomastica del 11/02/2014
- 5) Variazione toponomastica del 05/12/2014 - eliminazione civici duplicati
- 6) Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>20/09/1986</b> al <b>01/01/1992</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita Euro 0,64 L. 1.232 Piano 2
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>04/02/2004</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita Lire 875.000 Piano 2
Dal <b>04/02/2004</b> al <b>25/01/2010</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita Lire 875.000 Piano 2



Dal <b>25/01/2010</b> al <b>11/02/2014</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita Lire 875.000 Piano 2
Dal <b>11/02/2014</b> al <b>05/12/2014</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano 2
Dal <b>05/12/2014</b> al <b>09/11/2015</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano 2
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>22/10/2023</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 554, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 188 mq Rendita € 451,90 Piano 2

Si specifica che il titolare catastale (**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*** ) corrisponde al reale titolare dell'immobile.

Si riportano inoltre le annotazioni contenute nella visura catastale storica dell'immobile:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni del 20/09/1986 da fabbricato in costruzione.
- 2) Classamento del 20/09/1986
- 3) Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario
- 4) Variazione toponomastica del 11/02/2014
- 5) Variazione toponomastica del 05/12/2014 - eliminazione civici duplicati
- 6) Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	554	2	2	A2	5	7,5 vani	199 mq	581,01 €	1	

#### 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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	554	3	2	A2	4	7 vani	188 mq	451,9 €	2	

#### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1

Lo stabile per intero è composto da un fabbricato edificato su tre livelli (Piano terra, primo e secondo). Sin dall'origine, ad ogni livello corrisponde una distinta unità immobiliare identificata come segue:

- L'appartamento al piano terra è identificato con il Sub. 1 della particella 554 del Foglio 10
- L'appartamento al piano primo è identificato con il Sub. 2 della particella 554 del Foglio 10
- L'appartamento al piano secondo è identificato con il Sub. 3 della particella 554 del Foglio 10

Pertanto, il bene pignorato (Bene N.1 - Piano primo - Sub 2) qui descritto, è giunto al debitore nella sua consistenza originaria.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

Lo stabile per intero è composto da un fabbricato edificato su tre livelli (Piano terra, primo e secondo).  
Sin dall'origine, ad ogni livello corrisponde una distinta unità immobiliare identificata come segue:

- L'appartamento al piano terra è identificato con il Sub. 1 della particella 554 del Foglio 10
- L'appartamento al piano primo è identificato con il Sub. 2 della particella 554 del Foglio 10
- L'appartamento al piano secondo è identificato con il Sub. 3 della particella 554 del Foglio 10

Pertanto, il bene pignorato (Bene N.2 - Piano secondo - Sub 3) qui descritto, è giunto al debitore nella sua consistenza originaria.

---

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

Alla data del sopralluogo non si riscontrano contratti di locazione per l'immobile.  
Come già descritto, esso è privo delle condizioni minime di abitabilità.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

Alla data del sopralluogo non si riscontrano contratti di locazione per l'immobile.  
Come già descritto, esso è privo delle condizioni minime di abitabilità.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

L'edificio versa in uno stato di quasi totale abbandono. Esternamente, è evidente la crescita incontrollata della vegetazione, tanto da rendere difficile persino l'accesso alla porta principale, data la corte invasa dalle piante lungo il percorso di passaggio.

Inoltre, dall'esterno sono visibili chiari segnali di infiltrazione d'acqua lungo i cornicioni e nella parte inferiore dei balconi. Questi ultimi sono risultati allagati, poiché i pluviali otturati ne impediscono lo scolo agevole, causando accumuli evidenti e ulteriori infiltrazioni.

La porta d'ingresso rivela chiaramente di essere stata parzialmente divelta, segnalando presumibilmente un tentativo di intrusione nel passato. All'interno, si evidenzia una struttura grezza e non rifinita, con pareti costituite da poroton che mancano degli strati di malta e intonaco necessari per completare adeguatamente la rifinitura delle superfici. Gli infissi in legno mostrano chiaramente gli effetti della mancanza di manutenzione nel tempo. L'unico elemento che sembra aver resistito relativamente bene è la tinteggiatura esterna complessiva dell'immobile, che, soprattutto se osservata da lontano, appare in condizioni notevolmente migliori rispetto a quanto non emerga dall'interno dell'edificio.

Tutto quanto descritto è reso evidente nella documentazione fotografica allegata (rif. allegato n. 1).



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

L'appartamento al piano 2 della villa presenta le medesime condizioni critiche riscontrate nell'unità abitativa del piano 1. Esternamente, la crescita incontrollata della vegetazione ostacola l'accesso, e si notano evidenti segni di infiltrazioni d'acqua lungo i cornicioni e i balconi dell'appartamento.

Internamente, la struttura appare grezza e priva di rifiniture, decisamente non idonea all'abitabilità, con pareti in poroton che mancano delle lavorazioni necessarie per completare la finitura delle superfici. Gli infissi in legno, simili a quelli del piano inferiore, denotano segni di trascuratezza e di mancanza di manutenzione nel tempo.

In sintesi, l'appartamento al piano 2 condivide le medesime problematiche strutturali e di manutenzione riscontrate nell'unità abitativa sottostante.

Tutto quanto descritto è reso evidente nella documentazione fotografica allegata (rif. allegato n. 1).

---

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

Come precedentemente menzionato, la struttura si compone di tre distinti appartamenti situati al piano terra, primo e secondo.

Per entrare nell'unità immobiliare ubicata al primo piano, è necessario attraversare il cancello e la corte condivisa con le altre unità dell'edificio. Mentre l'appartamento al piano terra presenta un ingresso autonomo, l'accesso ai piani superiori avviene attraverso un vano scala in comune con gli appartamenti situati al primo (Sub 2) e al secondo piano (Sub 3).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

L'abitazione al secondo piano di questo edificio, come già menzionato, costituisce una delle tre unità indipendenti distribuite sui piani terra, primo e secondo.

Per entrare nell'appartamento al secondo piano, è indispensabile attraversare il cancello pedonale e la corte in comune con le altre unità della struttura ed utilizzare il vano scale in comune con l'appartamento posto al piano primo dello stabile.

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

L'immobile è raggiungibile da Via Porrino Dogana tramite una strada privata (visibile in allegato n. 5). Tale strada attraversa terreni privati indicati dalle particelle 283, 284, 152, 170 e 635 intestate a soggetti terzi (rif. allegato n. 4), e verso i quali si rende necessario istituire una servitù di passaggio carrabile attraverso un atto notarile. Si stima che per l'istituzione di una servitù di passaggio carrabile siano necessarie spese notarili per un importo di 1.500 euro.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

L'immobile è accessibile da Via Porrino Dogana tramite strada privata che attraversa terreni di terzi (Rif. allegato n. 4 e 5). È necessario istituire una servitù di passaggio carrabile il cui costo, stimato in 1500 euro, è stato precedentemente indicato relativamente al bene n°1 (Sub 2).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

La costruzione è stata realizzata con struttura portante in cemento armato composta da tre piani fuori terra. I solai intermedi e di copertura sono stati realizzati con travetti in latero cemento e pignatte in laterizio con adeguato cordolo di collegamento in c.a. sulle murature portanti. La scala di collegamento dei tre livelli è stata realizzata con struttura in c.a.

Gli appartamenti sono esposti su tutti i lati. La copertura è stata realizzata con tetto a due falde. Alcuni segni evidenti di infiltrazione di acqua denotano lo stato di incuria in cui versa l'immobile.

Gli infissi sono in legno, con vetro singolo, protetti da persiane in legno che risentono della mancanza di manutenzione.

Il portone principale non è blindato, presenta segni di scasso. Sono assenti le porte interne all'abitazione.

Gli impianti elettrico, termico ed idrico sono non funzionanti se non del tutto assenti.

Internamente l'immobile si presenta in forma grezza, privo delle condizioni minime per essere abitabile.

La corte esterna recintata permetterebbe il parcheggio di auto ma la vegetazione cresciuta incontrollata non lo consente.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

Si riassumono le principali caratteristiche costruttive dell'immobile:

- Struttura solida in cemento armato su tre piani fuori terra
- Solai intermedi e copertura con travetti in laterocemento e pignatte in laterizio
- Scala di collegamento in cemento armato
- Appartamento esposto su tutti i lati
- Tetto a due falde con alcuni segni di infiltrazioni d'acqua
- Infissi e persiane in legno in avanzato stato di deterioramento
- Assenza di porte interne e di intonaco sulle pareti
- Impianti elettrico, termico ed idrico non funzionanti o assenti
- Interno grezzo e privo di rifiniture
- Corte pertinenziale impraticabile a causa della vegetazione incontrollata



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1

All'esito del sopralluogo effettuato, lo scrivente riscontra che l'immobile in oggetto non è abitato. D'altronde non sussistono i requisiti minimi per essere abitato come attestato chiaramente dalla documentazione fotografica fornita (rif. allegato n. 1).

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2

All'esito del sopralluogo effettuato, lo scrivente riscontra che l'immobile in oggetto non è abitato. D'altronde non sussistono i requisiti minimi per essere abitato come attestato chiaramente dalla documentazione fotografica fornita (rif. allegato n. 1).

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>29/06/1983</b> al <b>04/02/2004</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Atto di donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ruggeri Rossi	29/06/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	18/07/1983	10589	9469
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/02/2004</b> al <b>25/01/2010</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Cassino (FR)	04/02/2004	199/2004	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	07/05/2004	12026	7765



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2010	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto di Sora	25/01/2010	324218	56916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/02/2010	2922	1820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1983 al 04/02/2004	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ruggeri Rossi	29/06/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/07/1983	10589	9469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal <b>04/02/2004</b> al <b>25/01/2010</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Cassino (FR)	04/02/2004	199/2004	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	07/05/2004	12026	7765
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>25/01/2010</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Labate Roberto di Sora	25/01/2010	324218	56916
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	16/02/2010	2922	1820
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 22/06/1987  
Reg. gen. 8805 - Reg. part. 1065  
Importo: Lire 300.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 150.000.000,00  
Interessi: Lire 102.206.976,00  
Percentuale interessi: 14,25 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 12/06/1987  
N° repertorio: 85497
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Frosinone il 17/02/1989  
Reg. gen. 2426 - Reg. part. 230  
Importo: Lire 107.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 50.000.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cassino il 10/08/1989  
Reg. gen. 11667 - Reg. part. 1235  
Importo: Lire 130.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 64.173.223,00  
Data: 07/08/1989  
N° repertorio: 849
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 12/08/1989  
Reg. gen. 11800 - Reg. part. 1244  
Importo: Lire 23.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 12.612.086,00  
Spese: Lire 2.942.300,00



Interessi: Lire 7.945.614,00  
Data: 01/08/1989

- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 12/08/1989  
Reg. gen. 11801 - Reg. part. 1245  
Importo: Lire 90.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 53.771.063,00  
Spese: Lire 3.966.299,00  
Interessi: Lire 32.262.637,00  
Data: 01/08/1989
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bologna il 15/11/1989  
Reg. gen. 15769 - Reg. part. 1671  
Importo: Lire 110.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 45.633.427,00  
Data: 15/11/1989  
N° repertorio: 4940
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 14/05/2010  
Reg. gen. 10087 - Reg. part. 2025  
Importo: Lire 580.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 290.000,00  
Interessi: Lire 290.000,00  
Percentuale interessi: 2,65 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 11/05/2010  
N° repertorio: 5398  
N° raccolta: 3209

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Frosinone il 17/04/1989  
Reg. gen. 5469 - Reg. part. 4510  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a Frosinone il 25/01/1990  
Reg. gen. 1289 - Reg. part. 1148  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Domanda Giudiziale - Revoca Atto Soggetto a Trascrizione**  
Trascritto a Frosinone il 02/07/1994  
Reg. gen. 10090 - Reg. part. 7815  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 14/12/1994  
Reg. gen. 18633 - Reg. part. 14482  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI INEFFICACIA DI ATTO**  
Trascritto a Cassino il 09/03/2001  
Reg. gen. 3414 - Reg. part. 2776  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Cassino il 07/05/2004  
Reg. gen. 12026 - Reg. part. 7765  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Frosinone il 16/02/2010  
Reg. gen. 2922 - Reg. part. 1820  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 05/05/2023  
Reg. gen. 9060 - Reg. part. 6511  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9911 - Reg. part. 746  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9908 - Reg. part. 743  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9907 - Reg. part. 742  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  
- **ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 747  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  
- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9909 - Reg. part. 744  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  
- **ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9910 - Reg. part. 745  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  
- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 633 - Reg. part. 144  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  
- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 631 - Reg. part. 142  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  
- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 630 - Reg. part. 141  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  
- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 632 - Reg. part. 143  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  
- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 628 - Reg. part. 139



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

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 629 - Reg. part. 140  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DEI BENI**  
Trascritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 748  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DEI BENI**  
Trascritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9914 - Reg. part. 749  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **CHIUSURA FALLIMENTO**  
Trascritto a Cassino il 29/12/2009  
Reg. gen. 29617 - Reg. part. 3226  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **RESTRIZIONE DEI BENI**  
Trascritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 635 - Reg. part. 146  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **OGGETTO DI SENTENZA DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 634 - Reg. part. 145  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **CANCELLAZIONE**  
Trascritto a Frosinone il 09/07/2010  
Reg. gen. 14891 - Reg. part. 2138  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) -  
VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 22/06/1987  
Reg. gen. 8805 - Reg. part. 1065  
Importo: Lire 300.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 150.000.000,00  
Interessi: Lire 102.206.976,00  
Percentuale interessi: 14,25 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 12/06/1987  
N° repertorio: 85497
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Frosinone il 17/02/1989  
Reg. gen. 2426 - Reg. part. 230  
Importo: Lire 107.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 50.000.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cassino il 10/08/1989  
Reg. gen. 11667 - Reg. part. 1235  
Importo: Lire 130.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 64.173.223,00  
Data: 07/08/1989  
N° repertorio: 849
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 12/08/1989  
Reg. gen. 11800 - Reg. part. 1244  
Importo: Lire 23.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 12.612.086,00  
Spese: Lire 2.942.300,00  
Interessi: Lire 7.945.614,00  
Data: 01/08/1989



- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 12/08/1989  
Reg. gen. 11801 - Reg. part. 1245  
Importo: Lire 90.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 53.771.063,00  
Spese: Lire 3.966.299,00  
Interessi: Lire 32.262.637,00  
Data: 01/08/1989
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bologna il 15/11/1989  
Reg. gen. 15769 - Reg. part. 1671  
Importo: Lire 110.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 45.633.427,00  
Data: 15/11/1989  
N° repertorio: 4940
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 14/05/2010  
Reg. gen. 10087 - Reg. part. 2025  
Importo: Lire 580.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: Lire 290.000,00  
Interessi: Lire 290.000,00  
Percentuale interessi: 2,65 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 11/05/2010  
N° repertorio: 5398  
N° raccolta: 3209

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Frosinone il 17/04/1989  
Reg. gen. 5469 - Reg. part. 4510  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a Frosinone il 25/01/1990  
Reg. gen. 1289 - Reg. part. 1148  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Domanda Giudiziale - Revoca Atto Soggetto a Trascrizione**  
Trascritto a Frosinone il 02/07/1994  
Reg. gen. 10090 - Reg. part. 7815  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 14/12/1994  
Reg. gen. 18633 - Reg. part. 14482  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI INEFFICACIA DI ATTO**  
Trascritto a Cassino il 09/03/2001  
Reg. gen. 3414 - Reg. part. 2776  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Cassino il 07/05/2004  
Reg. gen. 12026 - Reg. part. 7765  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Frosinone il 16/02/2010  
Reg. gen. 2922 - Reg. part. 1820  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 05/05/2023  
Reg. gen. 9060 - Reg. part. 6511  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9911 - Reg. part. 746  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9908 - Reg. part. 743  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9907 - Reg. part. 742  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 747  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9909 - Reg. part. 744  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**  
Iscritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9910 - Reg. part. 745  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 633 - Reg. part. 144  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 631 - Reg. part. 142  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 630 - Reg. part. 141  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 632 - Reg. part. 143  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 628 - Reg. part. 139



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

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 629 - Reg. part. 140  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DEI BENI**  
Trascritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 748  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - RESTRIZIONE DEI BENI**  
Trascritto a Cassino il 08/04/2004  
Reg. gen. 9914 - Reg. part. 749  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **CHIUSURA FALLIMENTO**  
Trascritto a Cassino il 29/12/2009  
Reg. gen. 29617 - Reg. part. 3226  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **RESTRIZIONE DEI BENI**  
Trascritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 635 - Reg. part. 146  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **OGGETTO DI SENTENZA DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Cassino il 14/01/2010  
Reg. gen. 634 - Reg. part. 145  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **CANCELLAZIONE**  
Trascritto a Frosinone il 09/07/2010  
Reg. gen. 14891 - Reg. part. 2138  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente approvato, il fabbricato in oggetto ricade in zona "E1" che comprende le zone prevalentemente agricole (rif. allegato n. 16).

Dallo studio del PTPR, in particolare della Tavola 32 all'interno della quale ricade l'immobile, è possibile estrapolare le seguenti informazioni:

- Ai sensi della Tav. A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), l'immobile ricade in Paesaggi Agrari di Rilevante Valore
- Ai sensi della Tavola B (Beni paesaggistici), l'immobile ricade tra le aree definite come "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".
- Ai sensi della Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale), l'immobile non risulta ricadere all'interno di aree sottoposte a conservazione dei beni.

In definitiva, riguardo al bene pignorato, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica o alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità che possano essere di ostacolo alla sua vendita o suddivisione.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente approvato, il fabbricato in oggetto ricade in zona "E1" che comprende le zone prevalentemente agricole (rif. allegato n. 16).

Dallo studio del PTPR, in particolare della Tavola 32 all'interno della quale ricade l'immobile, è possibile estrapolare le seguenti informazioni:

- Ai sensi della Tav. A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), l'immobile ricade in Paesaggi Agrari di Rilevante Valore;
- Ai sensi della Tavola B (Beni paesaggistici), l'immobile ricade tra le aree definite come "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".
- Ai sensi della Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale), l'immobile non risulta ricadere all'interno di aree sottoposte a conservazione dei beni.

In definitiva, riguardo al bene pignorato, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica o alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità che possano essere di ostacolo alla sua vendita o suddivisione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

L'immobile 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'intero fabbricato costituito da un edificio a triplice elevazione (PT-P1-P2), da una corte e da un locale adibito a rimessa, sono stati realizzati in assenza di un regolare titolo edilizio.



Il 29 settembre 1986, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, all'epoca proprietario dell'immobile, ha presentato una richiesta di concessione edilizia in sanatoria per l'intero stabile, la quale è stata registrata presso il Comune di Monte San Giovanni Campano con il numero 1520.

Con un decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Cassino il 4 febbraio 2004, i Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono diventati i nuovi proprietari dell'immobile, rispettivamente per i Sub 1 e i Sub 2-3. Successivamente, presentando la documentazione necessaria e saldando tutti gli oneri previsti, hanno ottenuto dal Comune di Monte San Giovanni Campano il Permesso in Sanatoria numero 1450 del 21 ottobre 2008 per l'intero edificio (rif. allegato n. 15).

Avendo recuperato una copia della documentazione progettuale allegata al Permesso in Sanatoria ed avendo verificato con un sopralluogo la corrispondenza dei beni pignorati (Sub 2-3) al progetto, si conferma che questi sono conformi con il titolo edilizio ottenuto, ovvero il Permesso in Sanatoria numero 1450 del 21 ottobre 2008.

In allegato n. 6 è fornita la planimetria interna dell'immobile.

#### ***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.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

L'immobile 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'intero edificio con tre piani (PT-P1-P2), cortile e rimessa è stato edificato senza titolo edilizio. Il 29/09/1986, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, all'epoca proprietario, ha presentato richiesta di concessione in sanatoria (n. 1520) al Comune di Monte San Giovanni Campano. Nel 2004, i Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono diventati nuovi proprietari ottenendo successivamente il Permesso in Sanatoria n. 1450 del 21 ottobre 2008 per l'intero edificio (rif. allegato n. 15). Con la documentazione progettuale recuperata, lo scrivente CTU ha potuto effettuare un sopralluogo dei beni pignorati (Sub 2-3) e confermare che questi sono corrispondenti al permesso edilizio ottenuto nel 2008.

In allegato n. 6 è fornita la planimetria interna dell'immobile.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale, pertanto, sono assenti spese di carattere condominiale.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PORRINO DOGANA, N.55, PIANO 2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale, pertanto, sono assenti spese di carattere condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1  
Il sottoscritto, recatosi sul luogo dell'immobile oggetto di pignoramento il giorno 11/11/2023, unitamente al professionista delegato, conformemente all'avviso di esecuzione recapitato al debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della Società proprietaria dell'immobile, mediante Raccomandata A/R datata 27/10/2023 (rif. allegato n. 2), ha constatato la presenza del debitore convocato che ha acconsentito allo svolgimento delle operazioni peritali, come attestato nel relativo verbale (rif. allegato n. 3). L'immobile, situato nella località di Porrino, dista approssimativamente 1,5 km dalla rinomata Abbazia di Casamari. L'accesso all'abitazione avviene attraverso una stradina secondaria di Via Porrino, che consente di raggiungere alcune abitazioni private tra le quali quella esaminata è l'ultima prima del termine della strada. Non sono presenti parcheggi riservati esternamente all'immobile, ma è comunque possibile sostare lungo la strada nelle vicinanze dell'abitazione. Immerso in un contesto rurale tipico della campagna ciociara, l'immobile si sviluppa su tre livelli e comprende tre unità immobiliari distinte, una per ciascun piano, accessibili tramite un vano scale comune. La proprietà è circondata da una corte pertinenziale recintata, la cui incuria, dovuta allo stato di abbandono, ha favorito la proliferazione di piante e vegetazione, rendendo difficile l'accesso all'interno del fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 10, Particella 554, Sub. 2, Zona censuaria 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il valore commerciale dei beni pignorati è stato calcolato considerando diversi fattori, tra cui la posizione geografica, le caratteristiche dell'area, l'accessibilità, lo stato di manutenzione, la presenza di vincoli e altri. L'analisi ha tenuto conto delle quotazioni immobiliari O.M.I. per il Comune di Monte San Giovanni Campano (rif. allegato n. 17). Una ricerca accurata ha permesso di determinare il valore attuale di mercato per metro quadro che si pone in 300 €/mq valore che tiene conto anche del livello di finitura dell'immobile descritto all'interno della perizia tecnica e documentato dal report fotografico.  
Il valore finale di stima del Bene N° 1 è quindi stabilito in € 59.700.
- **Bene N° 2** - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2  
L'immobile, situato nella località di Porrino, dista approssimativamente 1,5 km dalla rinomata Abbazia di Casamari. L'accesso all'abitazione avviene attraverso una stradina secondaria di Via Porrino, che consente di raggiungere alcune abitazioni private tra le quali quella esaminata è l'ultima prima del termine della strada. Non sono presenti parcheggi riservati esternamente all'immobile, ma è comunque



possibile sostare lungo la strada nelle vicinanze dell'abitazione. Immerso in un contesto rurale tipico della campagna ciociara, l'immobile si sviluppa su tre livelli e comprende tre unità immobiliari distinte, una per ciascun piano, accessibili tramite un vano scale comune. La proprietà è circondata da una corte pertinenziale recintata, la cui incuria, dovuta allo stato di abbandono, ha favorito la proliferazione di piante e vegetazione, rendendo difficile l'accesso all'interno del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 10, Particella 554, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il valore commerciale dei beni pignorati è stato calcolato considerando diversi fattori, tra cui la posizione geografica, le caratteristiche dell'area, l'accessibilità, lo stato di manutenzione, la presenza di vincoli e altri. L'analisi ha tenuto conto delle quotazioni immobiliari O.M.I. per il Comune di Monte San Giovanni Campano (rif. allegato n. 17). Una ricerca accurata ha permesso di determinare il valore attuale di mercato per metro quadro che si pone in 300 € / mq valore che tiene conto anche del livello di finitura dell'immobile descritto all'interno della perizia tecnica e documentato dal report fotografico.

Il valore finale di stima del Bene N° 2 è quindi stabilito in **€ 56.400.**

Dal valore stimato occorre decurtare il costo per l'istituzione tramite atto notarile di una servitù di passaggio, precedentemente indicato in **€ 1.500.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Monte San Giovanni Campano (FR) Via Porrino Dogana, n.55, piano 1	199,00 mq	300,00 €/mq	€ 59.700,00	100,00%	€ 59.700,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Monte San Giovanni Campano (FR) Via Porrino Dogana, n.55, piano 2	188,00 mq	300,00 €/mq	€ 56.400,00	100,00%	€ 56.400,00
Valore di stima:					€ 116.100,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Totale
Atto notarile per costituzione di servitù di passaggio	€ 1.500,00

**Valore finale di stima: € 114.600,00**

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 27/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pistilli Fabio



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Convocazione per sopralluogo
- ✓ N° 3 - Verbale di sopralluogo del 11/11/2023
- ✓ N° 4 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 - Foto aerea
- ✓ N° 6a - Planimetria catastale dell'immobile – Sub 2
- ✓ N° 6b - Planimetria catastale dell'immobile – Sub 3
- ✓ N° 7 - Visura per soggetto (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- ✓ N° 8a - Visura per immobile (Foglio 10, Particella 554, Sub 2)
- ✓ N° 8b - Visura per immobile (Foglio 10, Particella 554, Sub 3)
- ✓ N° 9a - Ispezione Ipotecaria per soggetto (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- ✓ N° 9b - Ispezione Ipotecaria per soggetto (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- ✓ N° 9c - Ispezione Ipotecaria per soggetto (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- ✓ N° 10a - Ispezione Ipotecaria per immobile (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- ✓ N° 10b - Ispezione Ipotecaria per immobile (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- ✓ N° 11 - Formalità pregiudizievoli (note di iscrizioni e trascrizioni)
- ✓ N° 12 - Certificazione notarile
- ✓ N° 13 - Atto di pignoramento immobiliare
- ✓ N° 14 - Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- ✓ N° 15 - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 16 - Estratto del PRG
- ✓ N° 17 - Quotazioni del mercato immobiliare – M. S. G. C. – Via Porrino



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n. 55, piano 1  
L'immobile, situato nella località di Porrino, dista approssimativamente 1,5 km dalla rinomata Abbazia di Casamari. L'accesso all'abitazione avviene attraverso una stradina secondaria di Via Porrino, che consente di raggiungere alcune abitazioni private tra le quali quella esaminata è l'ultima prima del termine della strada. Non sono presenti parcheggi riservati esternamente all'immobile, ma è comunque possibile sostare lungo la strada nelle vicinanze dell'abitazione. Immerso in un contesto rurale tipico della campagna ciociara, l'immobile si sviluppa su tre livelli e comprende tre unità immobiliari distinte, una per ciascun piano, accessibili tramite un vano scale comune. La proprietà è circondata da una corte pertinenziale recintata, la cui incuria, dovuta allo stato di abbandono, ha favorito la proliferazione di piante e vegetazione, rendendo difficile l'accesso all'interno del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 10, Particella 554, Sub. 2, Zona censuaria 2, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente approvato, il fabbricato in oggetto ricade in zona "E1" che comprende le zone prevalentemente agricole. Dallo studio del PTPR, in particolare della Tavola 32 all'interno della quale ricade l'immobile, è possibile estrapolare le seguenti informazioni: Ai sensi della Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), l'immobile ricade in Paesaggi Agrari di Rilevante Valore; Ai sensi della Tavola B (Beni paesaggistici), l'immobile ricade tra le aree definite come "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche". Ai sensi della Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale), l'immobile non risulta ricadere all'interno di aree sottoposte a conservazione dei beni. In definitiva, riguardo al bene pignorato, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica o alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità che possano essere di ostacolo alla sua vendita o suddivisione.
- **Bene N° 2** - Appartamento a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n. 55, piano 2  
L'immobile, situato nella località di Porrino, dista approssimativamente 1,5 km dalla rinomata Abbazia di Casamari. L'accesso all'abitazione avviene attraverso una stradina secondaria di Via Porrino, che consente di raggiungere alcune abitazioni private tra le quali quella esaminata è l'ultima prima del termine della strada. Non sono presenti parcheggi riservati esternamente all'immobile, ma è comunque possibile sostare lungo la strada nelle vicinanze dell'abitazione. Immerso in un contesto rurale tipico della campagna ciociara, l'immobile si sviluppa su tre livelli e comprende tre unità immobiliari distinte, una per ciascun piano, accessibili tramite un vano scale comune. La proprietà è circondata da una corte pertinenziale recintata, la cui incuria, dovuta allo stato di abbandono, ha favorito la proliferazione di piante e vegetazione, rendendo difficile l'accesso all'interno del fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 10, Particella 554, Sub. 3, Zona censuaria 2, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente approvato, il fabbricato in oggetto ricade in zona "E1" che comprende le zone prevalentemente agricole. Dallo studio del PTPR, in particolare della Tavola 32 all'interno della quale ricade l'immobile, è possibile estrapolare le seguenti informazioni: Ai sensi della Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), l'immobile ricade in Paesaggi Agrari di Rilevante Valore; Ai sensi della Tavola B (Beni paesaggistici), l'immobile ricade tra le aree definite come "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche". Ai sensi della Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale), l'immobile non risulta ricadere all'interno di aree sottoposte a conservazione dei beni. In definitiva, riguardo al bene pignorato, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica o alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità che possano essere di ostacolo alla sua vendita o suddivisione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento identificato al catasto Fabbricati. Foglio 10, Part. 554, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	199,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio presenta segni evidenti di abbandono e degrado esterno. La crescita incontrollata della vegetazione rende difficile l'accesso alla porta principale, e la corte è invasa dalle piante. Segni di infiltrazione d'acqua sono visibili lungo i cornicioni e alla base dei balconi, i quali sono allagati a causa di pluviali otturati. La porta d'ingresso mostra segni di intrusione passata. All'interno, la struttura è grezza, con pareti divisorie di poroton prive di malta e intonaco. Gli infissi in legno evidenziano la mancanza di manutenzione nel tempo. La tinteggiatura esterna sembra essere l'unico elemento in condizioni accettabili, ma la situazione interna è ben diversa.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile situato a circa 1,5 km dall'Abbazia di Casamari in località Porrino è raggiungibile attraverso una stradina secondaria di Via Porrino. L'abitazione è l'ultima lungo questa strada, priva di parcheggi riservati, ma con la possibilità di sostare nelle vicinanze. Inserito in un contesto rurale tipico della campagna ciociara, l'edificio si sviluppa su tre livelli e comprende tre unità immobiliari separate, ciascuna accessibile tramite un vano scale comune. La proprietà è circondata da una corte recintata, ma la sua incuria a causa dello stato di abbandono ha favorito la proliferazione di piante. Al suo interno l'immobile è privo delle rifiniture e degli impianti necessari per essere abitato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Porrino Dogana, n.55, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento identificato al catasto Fabbricati Foglio 10, Part. 554, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	188,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento al piano 2 del fabbricato presenta le medesime condizioni critiche riscontrate nell'unità abitativa del piano 1. Esternamente, la crescita incontrollata della vegetazione ostacola l'accesso, e si notano evidenti segni di infiltrazioni d'acqua lungo i cornicioni e i balconi dell'appartamento. Internamente, la struttura appare grezza e priva di rifiniture, non idonea all'abitabilità. Gli infissi in legno, simili a quelli del piano inferiore, denotano segni di trascuratezza e di mancanza di manutenzione nel tempo. L'appartamento condivide le medesime problematiche riscontrate nell'unità abitativa sottostante.		
<b>Descrizione:</b>	Immerso in un contesto rurale tipico della campagna ciociara, l'immobile si sviluppa su tre livelli e comprende tre unità immobiliari distinte, una per ciascun piano, accessibili tramite un vano scale comune. La proprietà è circondata da una corte pertinenziale recintata, la cui incuria, dovuta allo stato di abbandono, ha favorito la proliferazione di piante e vegetazione, rendendo difficile l'accesso all'interno del fabbricato. Internamente l'appartamento presenta le stesse problematiche indicate nel Bene N°1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

