

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoni Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.260,00	16

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Simoni Giancarlo, con studio in Via Vallereale, 38 A - 03020 - Castro dei Volsci (FR), email archsimoni@libero.it, PEC giancarlo.simoni@archiworldpec.it, Tel. 0775 830 106, Fax 06 233 212 129 0775 830 106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Casaleno Montagna, 23. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, primo e secondo di una palazzina in muratura situata nel Centro Storico del Comune. L'immobile, in cattivo stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). L'appartamento necessita di ristrutturazione totale ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio e bagno al Piano terra; n. 2 camere, disimpegno e bagno al Piano primo; Camera e bagno al Piano secondo.

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte San Giovanni Campano al Fg. 50, particella 179, graffata alla particella 180.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/07/2025.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La planimetria dell'immobile viene integrata dal sottoscritto nella presente relazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con:

- Strada comunale;
- Particella 178;
- Particella 181;
- Particella 180;
- Vicolo comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	160,65 mq	1	160,65 mq	2,65 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				160,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1988 al 13/06/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 179 Categoria A4 Graffato 180
Dal 13/06/1989 al 10/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 179, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 200,18 Piano T-1-2 Graffato 180
Dal 10/03/2010 al 16/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 179, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 180 mq Rendita € 200,18 Piano T-1-2 Graffato 180

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile attuale deriva da:

VARIAZIONE del 13/06/1989 in atti dal 12/05/1992 FUSIONE, VAR DEST, ALTRE VAR. (n. 2146/1989).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	179		1	A4	4	6	180 mq	200,18 €	T-1-2	180

PRECISAZIONI

Alla data del sopralluogo si è riscontrata corrispondenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si sono rilevati oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di medio livello. E' dotato degli impianti principali che necessitano di revisione totale.

PARTI COMUNI

Non risultano esserci parti in comune con l'immobile oggetto di pignoramento. Non vi sono spazi e/o pertinenze condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù, censo, livello o usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da n. 3 piani fuori terra ed è realizzato in muratura rivestita ad intonaco. Le aperture sono discretamente ampie e ben posizionate. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via comunale. L'altezza utile, a seconda dei piani, è inferiore o superiore agli attuali standards urbanistici ma i vani sono ben illuminati ed alcuni godono di una gradevole vista sul paesaggio. Le finiture ed i pavimenti sono in mediocre stato di conservazione. Gli impianti sono presenti ma non allacciati alle reti e non si sono rilevate le certificazioni previste per legge. L'esposizione climatica è buona come pure la dotazione di spazi verdi

comunalì a disposizione e la possibilità di posti auto nel sottostante parcheggio pubblico. L'immobile è realizzato in muratura con probabili fondazioni a sacco, tipica degli edifici del Centro storico. La consistenza muraria è buona anche se non rispetta gli attuali standard antisismici. Inoltre, per via delle caratteristiche costruttive, è presente umidità da risalita capillare al piano terra che dovrà essere risolta nei modi opportuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/2005 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Ferrara	28/01/2005	26607	3042
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	07/02/2005	2533	1393
		Registrazione			
Dal 11/02/2008 al 06/06/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Ferrara	18/01/2008	32811	5283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 06/06/2017 al 04/08/2017	**** Omissis ****	Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	11/02/2008	3050	2067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Frosinone	19/05/2017	234	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	06/06/2017	8720	6662
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2017 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Tribunale di Frosinone	19/05/2017		
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Calderini	31/07/2017	5937	4233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	04/08/2017	12855	9961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Maddaloni CE	31/07/2017		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 04/08/2017
Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1546
Quota: 1/1
Importo: € 173.868,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 86.934,47

Rogante: Notaio V. Calderini
Data: 31/07/2017
N° repertorio: 5938
N° raccolta: 4234

- **Ipoteca conc. Amministrativa** derivante da Avviso di Accertamento esecutivo

Iscritto a Frosinone il 05/06/2024

Reg. gen. 10378 - Reg. part. 870

Quota: 1/1

Importo: € 616.923,52

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 308.461,76

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 05/06/2024

N° repertorio: 2293

N° raccolta: 5424

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 17/03/2025

Reg. gen. 4656 - Reg. part. 3664

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è situato nella Zona del Centro Storico del Comune. Il bene si trova entro i limiti del centro urbano. L'immobile è interessato dal vincolo di cui al PTP approvato dalla Regione Lazio: "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri", artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001.

Qualsiasi trasformazione è soggetta al parere del MIBACT (Sovrintendenza beni culturali).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale hanno prodotto la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia n. 139/1990 rilasciata a **** Omissis **** per la realizzazione di un cornicione a protezione delle finestre del piano terra dell'immobile.

Non avendo trovato altre pratiche edilizie gli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione suindicata vengono presi come riferimento per il confronto con l'esistente.

L'immobile, viste le dichiarazioni rese nei passaggi di proprietà è da considerare "ante 1967" e presenta, comunque, caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca.

Il confronto tra gli elaborati grafici relativi all'immobile ed il rilievo effettuato all'atto del sopralluogo evidenzia le seguenti difformità:

1. Il cornicione autorizzato nel 1990 è stato realizzato come balcone a servizio del piano secondo, con evidente aumento di superficie ed aggravio strutturale (si veda l'allegato urbanistico).

Tale variazione pur sembrando di modesta entità risulta in contrasto con le norme di salvaguardia dei centri storici e pertanto occorre ripristinare lo stato originale di cornicione. Il sottoscritto propone comunque la demolizione totale del balcone per problemi tecnici e strutturali oltre che di decoro urbano (non si riuscirebbe ad accorciare i ferri del balcone senza rischi per la struttura dello stesso).

I costi per il ripristino urbanistico ammontano a circa € 5000,00 e consistono in:

1. Pratica edilizia (SCIA a sanatoria);
2. Demolizione e trasporto a discarica dei materiali di risulta;
3. Ripristino intonaco facciata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore attuale dei beni viene ricavato in base ai seguenti criteri:

1. Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
2. Indicazioni del servizio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che fornisce l'andamento dei prezzi applicati nelle alienazioni di beni;
3. Fattori intrinseci ed estrinseci: età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, esistenza di servizi comuni.

Il computo delle Superfici oggetto di Stima quali S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale), S.U. (Superficie Utile) e S.N.R. (Superficie Non Residenziale), viene effettuato in base a quanto indicato dal D.P.R. n. 139/98 - All. "C" ed alla Norma UNI 10750.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Casaleno Montagna, 23. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, primo e secondo di una palazzina in muratura situata nel Centro Storico del Comune. L'immobile, in cattivo stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). L'appartamento necessita di ristrutturazione totale ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio e bagno al Piano terra; n. 2 camere, disimpegno e bagno al Piano primo; Camera e bagno al Piano secondo. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte San Giovanni Campano al Fg. 50, particella 179, graffata alla particella 180.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 179, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 180

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

Valore di stima del bene: € 64.260,00

Per l'immobile in oggetto occorre prevedere la regolarizzazione urbanistica mediante lavori di demolizione del balcone realizzato in difformità dal titolo edilizio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2	160,65 mq	400,00 €/mq	€ 64.260,00	100,00%	€ 64.260,00
Valore di stima:					€ 64.260,00

Valore di stima: € 64.260,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 59.260,00

Metodo di stima utilizzato:

- Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
- Coefficienti di merito (fattori intrinseci ed estrinseci): età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, luminosità ed esposizione, esistenza di servizi comuni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per l'immobile oggetto di pignoramento si segnala che:

1. Occorre procedere alla regolarizzazione urbanistica nei modi indicati nel capitolo relativo alla Regolarità Edilizia.

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.

Castro dei Volsci, li 10/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simoni Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure urbanistiche



✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica

✓ N° 7 Altri allegati - Varie



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Casaleno Montagna, 23. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, primo e secondo di una palazzina in muratura situata nel Centro Storico del Comune. L'immobile, in cattivo stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). L'appartamento necessita di ristrutturazione totale ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio e bagno al Piano terra; n. 2 camere, disimpegno e bagno al Piano primo; Camera e bagno al Piano secondo. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte San Giovanni Campano al Fg. 50, particella 179, graffata alla particella 180.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 179, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 180

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

Destinazione urbanistica: Il bene pignorato è situato nella Zona del Centro Storico del Comune. Il bene si trova entro i limiti del centro urbano. L'immobile è interessato dal vincolo di cui al PTP approvato dalla Regione Lazio: "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri", artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001. Qualsiasi trasformazione è soggetta al parere del MIBACT (Sovrintendenza beni culturali).

Prezzo base d'asta: € 59.260,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.260,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Casaleno Montagna, 23, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 179, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 180	Superficie	160,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di medio livello. E' dotato degli impianti principali che necessitano di revisione totale.		
Descrizione:	Fabbricato residenziale sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Casaleno Montagna, 23. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, primo e secondo di una palazzina in muratura situata nel Centro Storico del Comune. L'immobile, in cattivo stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). L'appartamento necessita di ristrutturazione totale ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio e bagno al Piano terra; n. 2 camere, disimpegno e bagno al Piano primo; Camera e bagno al Piano secondo. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte San Giovanni Campano al Fg. 50, particella 179, graffata alla particella 180.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		