

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoni Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.932,00	13

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** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via dei Sogni, 55 (Monte Scalambra)

Villino di tre livelli sito nel Comune di Serrone (FR), in Via dei Sogni, 55, località Monte Scalambra. Il bene è parte di un fabbricato bifamiliare con annessa corte esclusiva. L'immobile, in decoroso stato di conservazione, è climaticamente ben esposto e gode di una splendida vista sulla valle. E' situato in un contesto di grande pregio naturalistico, tranquillo anche se lontano dai principali servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). Il bene è costituito da: Ingresso, soggiorno, cucina, bagno e grande terrazzo al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo; sala hobby al piano seminterrato. Gli interni presentano finiture di discreto livello ma necessitano di ristrutturazione. Completa la proprietà un locale accessorio situato nella corte.

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Serrone al Fg. 2 particella 324.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/11/2025.

Custode delle chiavi: Custode Giudiziario

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via dei Sogni, 55 (Monte Scalambra)

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:

- Particella 325 (porzione di fabbricato);
- Particella 355;
- Strada di accesso situata sulla Particella 355.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	82,85 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,60 m	S1-T-1
Terrazza e balcone	30,40 mq	30,40 mq	0,25	7,60 mq	0,00 m	T-1
Locale di deposito	7,20 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				119,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 16/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 99 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 16 21 82
Dal 25/09/1991 al 22/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 324 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,5 Piano T-1

Dal 23/11/1994 al 16/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 324 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 138846
Dal 19/07/2007 al 16/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 324 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 132 mq Rendita € 578,43 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	324	1		A7	5	7	132 mq	578,43 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

1. Presenza di un piccolo vano vicino al soggiorno con apertura verso l'ingresso;
2. Le finestre dei bagni non sono indicate nella planimetria catastale.

L'immobile attuale deriva dalle seguenti modifiche catastali:

1. TIPO MAPPALE del 23/11/1994 in atti dal 23/11/1994 (n. 59135.1/1991);
2. FRAZIONAMENTO in atti dal 05/11/1994 (n. 900504.F01/1988);
3. FRAZIONAMENTO in atti dal 13/07/1993 (n. 901708.F01/1988).

La particella subisce alcune variazioni di superficie dovute ai frazionamenti del terreno e successivamente viene censita al Catasto Urbano.

PRECISAZIONI

Ala 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 trova in cattivo stato conservativo anche se è stato realizzato con materiali e finiture di discreto livello. E' dotato di impianto elettrico non allacciato alla rete pubblica. L'impianto idrico non è allacciato alla rete comunale e non è prevista la possibilità di allaccio vista la distanza dalla condotta pubblica. L'impianto di riscaldamento non è presente ma ci sono due caminetti posti al piano seminterrato e primo.

PARTI COMUNI

Non risultano esserci parti in comune con l'immobile oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù. La visura catastale indica il diritto di pascolo fino al 11/11/1972.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da n. 3 piani fuori terra ed è realizzato in muratura rivestita ad intonaco. Le aperture sono sufficientemente ampie e ben posizionate. L'accesso all'immobile avviene mediante un percorso pedonale che procede dal cortile privato. L'altezza utile è inferiore agli attuali standards urbanistici ma i vani sono comunque ben illuminati. Le finiture ed i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione. La copertura non presenta infiltrazioni ma la terrazza è da ripavimentare. Non si sono trovate le certificazioni previste per gli impianti presenti, ridotti all'essenziale. L'esposizione climatica è molto buona come pure la dotazione di spazi verdi a disposizione e la possibilità di posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava segni evidenti di abbandono. In conseguenza di tale situazione non vi sono i requisiti minimi per l'abitabilità e pertanto non si procede ad una valutazione per la possibilità di

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1991 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Rizzo	17/07/1991	36136	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria R.R. I.I. di Frosinone	06/08/1991	13136	11162
		Registrazione			
Dal 26/07/2007 al 11/03/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C. Andretta	19/07/2007	20442	11691
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria R.R. I.I. di Frosinone	26/07/2007	22146	12583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 26/07/2007
 Reg. gen. 22147 - Reg. part. 6274
 Quota: 1/1
 Importo: € 127.500,00

A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio C. Andretta
Data: 19/07/2007
N° repertorio: 20443
N° raccolta: 11692

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 07/02/2018
Reg. gen. 1893 - Reg. part. 1517
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 10/03/2025
Reg. gen. 4124 - Reg. part. 3205
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in Zona ES (agricola) del Piano Regolatore del Comune di Serrone.
Trattandosi di zona di montagna e di pregio naturalistico è soggetto ai seguenti vincoli:

1. Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e R.D. 1126/26;
2. Vincolo di cui al D.L.vo n. 42/2004 ambientale e paesaggistico.

Attualmente è vincolato ai sensi del P.T.P. della Regione Lazio, come indicato nella Tavola 26_376_B Lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico art. 36 Dlvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b L.R 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno permesso di ricostruire la seguente situazione:

- L'edificio è stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 140 del 14/10/1968 rilasciata a **** Omissis ****;
- Nel 1986 è stato interessato da Richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. 6563 del 31/12/1986 a nome di **** Omissis **** ed altri;
- Nel 1994 è stato interessato da Richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994 prot. 1068 del 01/03/1995 a nome di **** Omissis **** ed altri.

Per l'edificio in oggetto sono state ottenute le seguenti Autorizzazioni:

1. Vincolo Idrogeologico (in allegato);
2. Vincolo ambientale ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/1985 (in allegato).

Il Comune si riserva comunque di provvedere in seguito all'indennità risarcitoria prevista dal D.L.vo n.

Gli elaborati grafici allegati alle domande di Condono edilizio sono gli ultimi realizzati e pertanto vengono presi come riferimento per il confronto con l'esistente.

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

1. Apertura di un locale che insiste sulla zona pranzo soggiorno (con piccolo aumento di superficie);
2. Mancata indicazione grafica delle finestre del bagno nelle planimetrie.

Non sono state rilevate certificazioni degli impianti ed APE.

Per ottenere la regolarizzazione urbanistica dell'immobile occorre ritirare le Concessioni Edilizie in sanatoria in corso di definizione e considerare sia i costi progettuali per il completamento delle pratiche che l'attualizzazione delle somme dovute all'Ente per il ritiro delle Autorizzazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

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** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via dei Sogni, 55 (Monte Scalambra)
Villino di tre livelli sito nel Comune di Serrone (FR), in Via dei Sogni, 55, località Monte Scalambra. Il bene è parte di un fabbricato bifamiliare con annessa corte esclusiva. L'immobile, in decoroso stato di

conservazione, è climaticamente ben esposto e gode di una splendida vista sulla valle. E' situato in un contesto di grande pregio naturalistico, tranquillo anche se lontano dai principali servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). Il bene è costituito da: Ingresso, soggiorno, cucina, bagno e grande terrazzo al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo; sala hobby al piano seminterrato. Gli interni presentano finiture di discreto livello ma necessitano di ristrutturazione. Completa la proprietà un locale accessorio situato nella corte. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Serrone al Fg. 2 particella 324.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 324, Zc. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 40.732,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Serrone (FR) - Via dei Sogni, 55 (Monte Scalambra)	119,80 mq	340,00 €/mq	€ 40.732,00	100,00%	€ 40.732,00
Valore di stima:					€ 40.732,00

Valore di stima: € 40.732,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.800,00	€

Valore finale di stima: € 35.932,00

L'analisi dei valori di mercato (Borsino immobiliare e OMI) relativamente alla zona ed alle caratteristiche dell'immobile indicano dei valori di mercato alquanto modesti. Il sottoscritto ritiene congruo considerare il valore minimo per via dei lavori necessari per rendere abitabile l'immobile.

Per ottenere la regolarità urbanistica dell'immobile occorre procedere al più presto al ritiro della Concessione edilizia in sanatoria iniziata presso il Comune di Serrone. In particolare si consiglia di completare la pratica con la descrizione degli abusi, il rilievo puntuale delle opere realizzate ed il pagamento delle somme rimanenti rivalutate con gli interessi legali.

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 29/03/2026

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 dell'immobile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure urbanistiche
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Varie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via dei Sogni, 55 (Monte Scalambra)
Villino di tre livelli sito nel Comune di Serrone (FR), in Via dei Sogni, 55, località Monte Scalambra. Il bene è parte di un fabbricato bifamiliare con annessa corte esclusiva. L'immobile, in decoroso stato di conservazione, è climaticamente ben esposto e gode di una splendida vista sulla valle. E' situato in un contesto di grande pregio naturalistico, tranquillo anche se lontano dai principali servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). Il bene è costituito da: Ingresso, soggiorno, cucina, bagno e grande terrazzo al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo; sala hobby al piano seminterrato. Gli interni presentano finiture di discreto livello ma necessitano di ristrutturazione. Completa la proprietà un locale accessorio situato nella corte. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Serrone al Fg. 2 particella 324.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 324, Zc. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in Zona ES (agricola) del Piano Regolatore del Comune di Serrone. Trattandosi di zona di montagna e di pregio naturalistico è soggetto ai seguenti vincoli: 1. Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e R.D. 1126/26; 2. Vincolo di cui al D.L.vo n. 42/2004 ambientale e paesaggistico. Attualmente è vincolato ai sensi del P.T.P. della Regione Lazio, come indicato nella Tavola 26_376_B Lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico art. 36 Dlvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b L.R 24/98).

Prezzo base d'asta: € 35.932,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.932,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Serrone (FR) - Via dei Sogni, 55 (Monte Scalambra)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 324, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	119,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in cattivo stato conservativo anche se è stato realizzato con materiali e finiture di discreto livello. E' dotato di impianto elettrico non allacciato alla rete pubblica. L'impianto idrico non è allacciato alla rete comunale e non è prevista la possibilità di allaccio vista la distanza dalla conduttura pubblica. L'impianto di riscaldamento non è presente ma ci sono due caminetti posti al piano seminterrato e primo.		
Descrizione:	Villino di tre livelli sito nel Comune di Serrone (FR), in Via dei Sogni, 55, località Monte Scalambra. Il bene è parte di un fabbricato bifamiliare con annessa corte esclusiva. L'immobile, in decoroso stato di conservazione, è climaticamente ben esposto e gode di una splendida vista sulla valle. E' situato in un contesto di grande pregio naturalistico, tranquillo anche se lontano dai principali servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). Il bene è costituito da: Ingresso, soggiorno, cucina, bagno e grande terrazzo al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo; sala hobby al piano seminterrato. Gli interni presentano finiture di discreto livello ma necessitano di ristrutturazione. Completa la proprietà un locale accessorio situato nella corte. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Serrone al Fg. 2 particella 324.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		