

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE CRISI D'IMPRESA

Perizia dell'Esperto Ing. Turriziani Colonna Irene, nella procedura di Liquidazione Controllata n. 1/2025  
promossa da

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

## SOMMARIO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Incarico .....                               | 5  |
| Premessa .....                               | 5  |
| Lotto 1 .....                                | 6  |
| Descrizione .....                            | 6  |
| Titolarità .....                             | 6  |
| Confini .....                                | 6  |
| Consistenza .....                            | 6  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 7  |
| Dati Catastali .....                         | 7  |
| Precisazioni .....                           | 7  |
| Stato conservativo .....                     | 8  |
| Parti Comuni .....                           | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 8  |
| Stato di occupazione .....                   | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                 | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 9  |
| Normativa urbanistica .....                  | 10 |
| Regolarità edilizia .....                    | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 10 |
| Lotto 2 .....                                | 11 |
| Descrizione .....                            | 11 |
| Titolarità .....                             | 11 |
| Confini .....                                | 11 |
| Consistenza .....                            | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 12 |
| Dati Catastali .....                         | 12 |
| Precisazioni .....                           | 12 |
| Stato conservativo .....                     | 13 |
| Parti Comuni .....                           | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 13 |
| Stato di occupazione .....                   | 13 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 14 |
| Normativa urbanistica .....                  | 15 |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Regolarità edilizia.....                    | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 15 |
| Lotto 3.....                                | 16 |
| Descrizione.....                            | 16 |
| Consistenza.....                            | 16 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 17 |
| Dati Catastali.....                         | 17 |
| PRECISAZIONI.....                           | 18 |
| Stato conservativo.....                     | 18 |
| PARTI COMUNI.....                           | 18 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 18 |
| Caratteristiche Costruttive Prevalenti..... | 18 |
| Stato di occupazione.....                   | 19 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 19 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 20 |
| Normativa urbanistica.....                  | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 21 |
| Lotto 4.....                                | 22 |
| Descrizione.....                            | 22 |
| Titolarità.....                             | 22 |
| Confini.....                                | 22 |
| Consistenza.....                            | 22 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 22 |
| Dati Catastali.....                         | 23 |
| Stato conservativo.....                     | 23 |
| Parti Comuni.....                           | 23 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 23 |
| Stato di occupazione.....                   | 24 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 24 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 24 |
| Normativa urbanistica.....                  | 25 |
| Regolarità edilizia.....                    | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 25 |
| Stima / Formazione lotti.....               | 26 |
| <b>Lotto 1</b> .....                        | 26 |
| <b>Lotto 2</b> .....                        | 26 |
| <b>Lotto 3</b> .....                        | 27 |
| <b>Lotto 4</b> .....                        | 28 |

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Riserve e particolarità da segnalare .....               | 28 |
| Riepilogo bando d'asta .....                             | 30 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                     | 30 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                     | 30 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                     | 31 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                     | 31 |
| Schema riassuntivo LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 1/2025 ..... | 32 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00</b> .....   | 32 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00</b> .....   | 32 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00</b> .....   | 33 |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 5.500,00</b> .....    | 33 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

Con provvedimento del Giudice Dott.ssa Simona Di Nicola del 12/11/2025, la sottoscritta Ing. Turriziani Colonna Irene, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email irene.turriziani.c@gmail.com, PEC irene.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 347 8540142, veniva nominata Esperta e accettava l'incarico.

## PREMESSA

Da documentazione fornita dal dott. Daniele Ceccarelli, liquidatore nella procedura di Liquidazione Controllata n. 1/2025 presso il Tribunale di Frosinone, i beni oggetto di Liquidazione Controllata sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale di deposito ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 20), piano T (Coord. Geografiche: 41.833028 N, 13.086718 E)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 22), piano T (Coord. Geografiche: 41.833028 N, 13.086718 E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 44), piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.833028 N, 13.086718 E)
- **Bene N° 4** - Terreno ad uliveto ubicato a Serrone (FR) - S.P. 54 (Coord. Geografiche: 41.834736 N, 13.106061 E)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale di deposito ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 20) – piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile consiste in un locale adibito a deposito-magazzino posto al piano terra di un edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale. Il bene è sito in località "La Forma" del comune di Serrone (FR).

La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina con corte comune - subalterno 4 -, subalterni 2 e 3 della particella 752, particella 504, salvo altro.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Locale di deposito                    | 50,07 mq         | 68,47 mq         | 1            | 68,47 mq                 | 3,90 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 68,47 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 68,47 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                            |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 26/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 1, Zc. 2<br>Categoria D1<br>Rendita L. 212                                                            |
| Dal 27/02/1992 al 25/01/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 1, Zc. 2<br>Categoria D1<br>Rendita L. 127.200, € 65,69                                               |
| Dal 26/01/2006 al 21/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 1, Zc. 2<br>Categoria C2, Classe 6, Consistenza 50 mq<br>Rendita € 142,03                             |
| Dal 22/02/2006 al 08/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 1, Zc. 2<br>Categoria C2, Classe 6, Consistenza 50 mq<br>Rendita € 142,03                             |
| Dal 09/11/2015 al 02/12/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 1, Zc. 2<br>Categoria C2, Classe 6, Consistenza 50 mq<br>Superficie Catastale 68 mq, Rendita € 142,03 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |                   |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |                   |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 9      | 752   | 1    | 2                   | C2        | 6      | 50 m <sup>2</sup> | 68 m <sup>2</sup>    | 142,03 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione di una finestra presente sulla parete perimetrale esposta a Sud-Est che non è riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Si fa presente che al bene in questione si accede attraverso la corte, identificata catastalmente come subalterno 4; detta corte:

- è bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 752 del foglio 9, così come specificato anche al paragrafo "Parti comuni";
- risulta di fatto gravata da servitù di passaggio a favore della confinante particella n. 504, come accertato in sede di sopralluogo, stante anche l'assenza di recinzione/delimitazione di separazione con la predetta particella;
- permette anche l'accesso ad un locale di vecchia costruzione ed in semplice elevazione, di modeste dimensioni - approssimativamente di circa 17 m<sup>2</sup> -; questo locale non è riportato nella mappa catastale, pertanto non è stato possibile accertare se ricade in parte anche sulla corte in esame. Quindi esso non è stato considerato nella presente perizia.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene è in mediocre stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

È compresa nel lotto la proporzionale comproprietà dei muri perimetrali e degli spazi in comunione con le altre unità immobiliari del fabbricato, tra cui la corte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al bene si accede dalla strada pubblica Via IV Novembre passando sulla corte comune – sub. 4.

L'ingresso al locale avviene da un portone - a due ante con telaio metallico e pannelli in legno - posizionato in prossimità della scala esterna che conduce al bene del primo piano (non facente parte del lotto in questione).

Il locale, posto al piano terra, si compone di un unico ampio vano di forma pressochè rettangolare, adibito a magazzino. Esposizione: la finestra presente sul lato corto (e con grate metalliche) del locale è posizionata sulla parete esposta a Sud-Ovest, mentre l'ingresso si trova sulla parete esposta a Sud-Est.

Altezza interna utile: circa 3,90 m.

Strutture verticali: muratura portante. Solai: solai in latero-cemento. Pareti perimetrali lasciate al grezzo esternamente e internamente rifinite con intonaco e pittura. Due pareti perimetrali che delimitano il locale sono in comune con le unità immobiliari confinanti. Pavimentazione interna: battuto di cemento.

Presenza di impianto elettrico. Assenza di impianto termico/climatizzazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dal proprietario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti              |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/08/1980 al 21/02/2006 | **** Omissis **** | Donazione         |            |               |             |
|                              |                   | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Maio Mario | 21/08/1980 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Frosinone         | 28/08/1980 | 11813         | 10457       |
|                              |                   | Registrazione     |            |               |             |
|                              |                   | Presso            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                   |            |               |             |

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                       |            |               |             |
|----------------|-------------------|--------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/02/2006 | **** Omissis **** | Cessione di diritti reali a titolo oneroso |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Salvi Angelo                        | 22/02/2006 | 61137/14302   |             |
|                |                   | Trascrizione                               |            |               |             |
|                |                   | Presso                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Frosinone                                  | 17/03/2006 | 5427          | 3629        |
|                |                   | Registrazione                              |            |               |             |
|                |                   | Presso                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                            |            |               |             |
|                |                   |                                            |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione controllata:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. rep. 1301** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a Frosinone il 16/09/2022  
Reg. gen. 16582 - Reg. part. 1613  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.775,16

### Trascrizioni

- **Sentenza di apertura Liquidazione Controllata n. rep. 01/2025**  
Trascritta a Frosinone il 23/12/2025  
Reg. gen. 24006 - Reg. part. 19137  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le note di iscrizione dell'ipoteca e di trascrizione della sentenza sono allegate alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rappresenta che il terreno su cui è edificato il bene:

- secondo il P.R.G. del Comune di Serrone, ricade in zona B1 – Zona edificata disciplinata dall'art. 19 del P.R.G.;
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 26\_376\_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade parzialmente nella zona “Aree urbanizzate del PTPR”, e interamente nella seguente zona: Beni ricognitivi di legge – Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) – m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;
- secondo il P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) – Rischio frana, ricade parzialmente nella zona C\_1 (Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi per la quale si rimanda al D.M. LL.PP. 11/03/88).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrone ha permesso di accertare che il bene è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 49 del 05/03/1960, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 22) - piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale. Il bene è sito in località "La Forma" del comune di Serrone (FR).

La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina con corte comune – subalterno 4-, subalterno 1 della particella 752, particella 504, salvo altro.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Locale commerciale                    | 24,75 mq         | 34,84 mq         | 1            | 34,84 mq                 | 3,90 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 34,84 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 34,84 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                            |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 31/12/1991 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 2, Zc. 2<br>Categoria C1, Classe 1, Consistenza 25 mq<br>Rendita L. 140 € 0,07                        |
| Dal 01/01/1992 al 25/01/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 2, Zc. 2<br>Categoria C1, Classe 1, Consistenza 25 mq<br>Rendita L. 240.000                           |
| Dal 26/01/2006 al 21/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 2, Zc. 2<br>Categoria C1, Classe 1, Consistenza 25 mq<br>Rendita € 123,95                             |
| Dal 22/02/2006 al 08/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 2, Zc. 2<br>Categoria C1, Classe 1, Consistenza 25 mq<br>Rendita € 123,95                             |
| Dal 09/11/2015 al 02/12/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 2, Zc. 2<br>Categoria C1, Classe 1, Consistenza 25 mq<br>Superficie Catastale 34 mq, Rendita € 123,95 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 9      | 752   | 2    | 2                   | C1        | 1      | 25 mq       | 34 mq                | 123,95 € | T     |          |  |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione di una finestra presente sulla parete perimetrale esposta a Nord-Ovest che non è riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Si fa presente che al bene in questione si accede attraverso la corte, identificata catastalmente come subalterno 4; detta corte:

- è bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 752 del foglio 9, così come specificato anche al paragrafo "Parti comuni";
- risulta di fatto gravata da servitù di passaggio a favore della confinante particella n. 504, come accertato in sede di sopralluogo, stante anche l'assenza di recinzione/delimitazione di separazione con la predetta particella;
- permette anche l'accesso ad un locale di vecchia costruzione ed in semplice elevazione, di modeste dimensioni - approssimativamente di circa 17 m<sup>2</sup> -; questo locale non è riportato nella mappa catastale, pertanto non è stato possibile accertare se ricade in parte anche sulla corte in esame. Quindi esso non è stato considerato nella presente perizia.

**STATO CONSERVATIVO**

Il bene è in mediocre stato di conservazione.

**PARTI COMUNI**

È compresa nel lotto la proporzionale comproprietà dei muri perimetrali e degli spazi in comunione con le altre unità immobiliari del fabbricato, tra cui la corte comune.

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

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Al bene si accede dalla strada pubblica Via IV Novembre passando sulla corte comune – sub. 4.

L'ingresso al locale avviene da un'apertura munita di serranda metallica motorizzata, di larghezza pari a 2,70 m; nel giorno del sopralluogo tale serranda è risultata bloccata, pertanto la sottoscritta ha potuto visionare il bene solo dall'esterno.

Il locale, posto al piano terra, si compone di un unico ampio vano di forma rettangolare. Esposizione: la finestra presente sulla parete perimetrale, munita di grate metalliche, è esposta a Sud-Est, mentre la serranda d'ingresso si trova sulla parete esposta a Sud-Ovest.

Altezza interna utile: circa 3,90 m.

Strutture verticali: muratura portante. Solai: solai in latero-cemento. Pareti perimetrali lasciate al grezzo esternamente e internamente rifinite con intonaco e pittura. Una parete perimetrale che delimita il locale è in comune con l'unità immobiliare confinante. Pavimentazione interna: battuto di cemento.

Presenza di impianto elettrico. Assenza di impianto termico/climatizzazione.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta utilizzato dal proprietario.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti              |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/08/1980 al 21/02/2006 | **** Omissis **** | Donazione         |            |               |             |
|                              |                   | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Maio Mario | 21/08/1980 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Frosinone         | 28/08/1980 | 11813         | 10457       |
|                              |                   | Registrazione     |            |               |             |

|                |                   | Presso                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|----------------|-------------------|--------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   |                                            |            |               |             |
|                |                   |                                            |            |               |             |
| Periodo        | Proprietà         | Atti                                       |            |               |             |
| Dal 22/02/2006 | **** Omissis **** | Cessione di diritti reali a titolo oneroso |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Salvi Angelo                        | 22/02/2006 | 61137/14302   |             |
|                |                   | Trascrizione                               |            |               |             |
|                |                   | Presso                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Frosinone                                  | 17/03/2006 | 5427          | 3629        |
|                |                   | Registrazione                              |            |               |             |
|                |                   | Presso                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                            |            |               |             |
|                |                   |                                            |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione controllata:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale n. rep. 1301** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a Frosinone il 16/09/2022  
Reg. gen. 16582 - Reg. part. 1613  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.775,16

### Trascrizioni

- Sentenza di apertura Liquidazione Controllata n. rep. 01/2025**  
Trascritta a Frosinone il 23/12/2025  
Reg. gen. 24006 - Reg. part. 19137  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le note di iscrizione dell'ipoteca e di trascrizione della sentenza sono allegate alla presente perizia.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rappresenta che il terreno su cui è edificato il bene:

- secondo il P.R.G. del Comune di Serrone, ricade in zona B1 – Zona edificata disciplinata dall'art. 19 del P.R.G.;
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 26\_376\_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade parzialmente nella zona "Aree urbanizzate del PTPR", e interamente nella seguente zona: Beni ricognitivi di legge – Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) – m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;
- secondo il P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) – Rischio frana, ricade parzialmente nella zona C\_1 (Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi per la quale si rimanda al D.M. LL.PP. 11/03/88).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrone ha permesso di accertare che il bene è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 49 del 05/03/1960, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al riguardo si osserva che non vi è corrispondenza completa tra il bene in esame e quello rappresentato nella predetta Licenza. In ogni caso, considerato sia il limitato grado di dettaglio che caratterizzava gli elaborati grafici dell'epoca per i manufatti di modesta entità, sia il fatto che trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967, il bene è da ritenersi commerciabile.

### ***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**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Appartamento ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 44), piano T-1

## DESCRIZIONE

L'immobile consiste in un appartamento e in un locale adibito ad uso deposito-magazzino, posti rispettivamente al piano primo e al piano terra di una porzione di edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale.

Il bene è ubicato in località "La Forma" del comune di Serrone (FR).

La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina al piano terra con corte comune - subalterno 4 -, subalterno 1 della particella 752, particella 504; al piano primo con particella 504, salvo altro.

## CONSISTENZA

| Destinazione       | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Locale di deposito | 55,82 mq         | 76,78 mq         | 0,6          | 46,07 mq                 | 3,90 m  | T     |
| Appartamento       | 113,60 mq        | 140,42 mq        | 1            | 140,42 mq                | 2,90 m  | 1     |
| Balcone            | 4,86 mq          | 4,86 mq          | 0,25         | 1,22 mq                  | /       | 1     |
| Terrazzo           | 24,00 mq         | 24,00 mq         | 0,30         | 7,20 mq                  | /       | 1     |

|                                              |                  |          |
|----------------------------------------------|------------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>194,91 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>194,91 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 31/12/1991 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 3, Zc. 2<br>Categoria A4, Classe 2, Consistenza 4 vani<br>Rendita L. 456 € 0,24                           |
| Dal 01/01/1992 al 25/01/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 3, Zc. 2<br>Categoria A4, Classe 2, Consistenza 4 vani<br>Rendita L. 248.000                              |
| Dal 26/01/2006 al 21/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 3, Zc. 2<br>Categoria A2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani<br>Rendita € 395,09                              |
| Dal 22/02/2006 al 21/10/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 3, Zc. 2<br>Categoria A2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani<br>Rendita € 395,09                              |
| Dal 22/10/2014 al 28/02/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 3, Zc. 2<br>Categoria A2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani<br>Rendita € 395,09                              |
| Dal 01/03/2015 al 08/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 3, Zc. 2<br>Categoria A2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani<br>Superficie catastale 168 mq, Rendita € 395,09 |
| Dal 09/11/2015 al 02/12/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 752, Sub. 3, Zc. 2<br>Categoria A2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani<br>Superficie catastale 168 mq, Rendita € 395,09 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 9      | 752   | 3    | 2                   | A2        | 2      | 8,5 vani    | 168 mq               | 395,09  | T-1   |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto:

- nel locale di deposito al piano terra è presente un tramezzo interno con porta e sulla parete perimetrale, confinante con altra unità immobiliare, è presente una finestra alta; tramezzo e finestra non sono riportati nella planimetria catastale;
- il terrazzo al piano primo risulta coperto da una tettoia non riportata nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Si fa presente che al bene in questione si accede attraverso la corte, identificata catastalmente come subalterno 4; detta corte:

- è bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 752 del foglio 9, così come specificato anche al paragrafo "Parti comuni";
- risulta di fatto gravata da servitù di passaggio a favore della confinante particella n. 504, come accertato in sede di sopralluogo, stante anche l'assenza di recinzione/delimitazione di separazione con la predetta particella;
- permette anche l'accesso ad un locale di vecchia costruzione ed in semplice elevazione, di modeste dimensioni - approssimativamente di circa 17 m<sup>2</sup> -; questo locale non è riportato nella mappa catastale, pertanto non è stato possibile accertare se ricade in parte anche sulla corte in esame. Quindi esso non è stato considerato nella presente perizia.

Si specifica che al terrazzo dell'appartamento costituente il lotto accede anche l'appartamento confinante di altra proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene è in mediocre stato di conservazione.

Si segnala che il soffitto dell'abitazione - intradosso del solaio di copertura del fabbricato - presenta in diverse zone tracce di umidità, dovuta ad infiltrazioni, e di condensa.

## PARTI COMUNI

È compresa nel lotto la proporzionale comproprietà dei muri perimetrali e degli spazi in comunione con le altre unità immobiliari del fabbricato, tra cui la corte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è composto dal locale deposito al piano terra e dall'abitazione al piano primo.

Al locale di deposito si accede dalla corte comune. Esso ha forma pressoché rettangolare e si compone di due vani: il primo, a cui si accede dalla corte, è molto ampio; il secondo ha dimensioni più ridotte, con l'accesso che avviene direttamente dal primo vano, e presenta, sulla parete perimetrale opposta a quella dell'ingresso, una finestra alta. Esposizione: l'accesso al locale è posizionato a Sud-Ovest. Altezza interna utile: 3,90 m.

Strutture verticali: muratura portante. Solai: solai in latero-cemento. Pareti perimetrali lasciate al grezzo esternamente e internamente. La parete perimetrale longitudinale che delimita il locale è in comune con l'altra unità immobiliare confinante - subalterno 1 -. Pavimentazione interna: battuto di cemento. Infissi esterni ed interni: ampio varco d'ingresso con doppia serranda metallica, porta interna in legno, infisso esterno in vetro singolo e presenza di grate. Presenza di impianto elettrico. Assenza di impianto di climatizzazione.

All'abitazione del piano primo si arriva attraverso una scala esterna - scoperta - in linea (unica rampa), la quale termina con un pianerottolo che permette l'accesso sia all'appartamento sia al terrazzo.

L'appartamento è composto da: tre disimpegni, una cucina, un salone, quattro camere, un bagno, un wc.

Esposizione: terrazzo a Sud-Est, balcone a Sud-Ovest. Altezza interna utile appartamento: 2,90 m.

Strutture verticali: muratura portante. Solai: solai in latero-cemento; il solaio del soffitto è anche la copertura inclinata a due falde del fabbricato. Presenza di controsoffitto nel disimpegno centrale. Pareti perimetrali lasciate al grezzo esternamente e internamente rifinite con intonaco e pittura. Pavimentazione interna: pavimenti in ceramica nell'appartamento, nel terrazzo e nella scala esterna di accesso; due camere presentano il pavimento in parquet. Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso in legno, porte interne in legno, infissi esterni con telaio in alluminio e doppio vetro, persiane.

Il terrazzo è coperto con una tettoia in legno, che appoggia da un lato sul muro del fabbricato e dall'altro su pilastri, anch'essi in legno.

Impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori alle pareti. In una camera è presente un condizionatore non funzionante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dal proprietario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/06/1965 al 21/02/2006 | **** Omissis **** | Atto di compravendita                      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Ceccaroni Tommaso                   | 02/06/1965 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Frosinone                                  | 22/06/1965 |               | 4573        |
|                              |                   | Registrazione                              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Alatri (FR)                                | 15/06/1965 | 315           |             |
| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                       |            |               |             |
| Dal 22/02/2006               | **** Omissis **** | Cessione di diritti reali a titolo oneroso |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Salvi Angelo                        | 22/02/2006 | 61137/14302   |             |
|                              |                   | Trascrizione                               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Frosinone                                  | 17/03/2006 | 5427          | 3629        |
|                              |                   | Registrazione                              |            |               |             |

|  |  | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|--------|------|---------|---------|
|  |  |        |      |         |         |
|  |  |        |      |         |         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione controllata:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia.

Si fa presente che:

- è stata effettuata la riunione di usufrutto in morte di Pratica n. FR0082258 in atti dal 25/05/2015; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Voltura catastale n. 11761.1/2015 -
- è stata effettuata la riunione di usufrutto in morte di Pratica n. FR0082262 in atti dal 25/05/2015. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Voltura catastale n. 11762.1/2015 -

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. rep. 1301** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a Frosinone il 16/09/2022  
Reg. gen. 16582 - Reg. part. 1613  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.775,16

### Trascrizioni

- **Sentenza di apertura Liquidazione Controllata n. rep. 01/2025**  
Trascritta a Frosinone il 23/12/2025  
Reg. gen. 24006 - Reg. part. 19137  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le note di iscrizione dell'ipoteca e di trascrizione della sentenza sono allegate alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che il terreno su cui è edificato il bene:

- secondo il P.R.G. del Comune di Serrone, ricade in zona B1 - Zona edificata disciplinata dall'art. 19 del P.R.G.;
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 26\_376\_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade parzialmente nella zona "Aree urbanizzate

del PTPR", e interamente nella seguente zona: Beni ricognitivi di legge - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) - m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;

- secondo il P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) - Rischio frana, ricade parzialmente nella zona C\_1 (Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi per la quale si rimanda al D.M. LL.PP. 11/03/88).

## REGOLARITA' EDILIZIA

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrone ha permesso di accertare che l'immobile è stato edificato in epoche diverse e con i seguenti titoli abilitativi:

- una porzione di appartamento al piano primo, pari a circa metà del piano, è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 49 del 05/03/1960, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- la porzione di deposito al piano terra è stata edificata con licenza edilizia n. 11 del 23/04/1966 (prot. 528), rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- la restante porzione dell'appartamento al piano primo è stata edificata con licenza edilizia n. 23 del 09/03/1968 (prot. 508), rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Durante il sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità rispetto alle predette licenze edilizie:

- il tetto ha una diversa configurazione rispetto all'elaborato grafico dell'ultima licenza edilizia;
- la parete del prospetto Sud-Ovest del piano primo (abitazione) presenta due aperture (una finestra e una porta-finestra) anziché una sola finestra (come riportata nell'elaborato grafico della licenza edilizia);
- nell'abitazione, rispetto all'elaborato grafico della licenza edilizia del 1968, al piano primo è stato eliminato un tramezzo con porta nel disimpegno verso le camere e l'armadiatura in fondo al disimpegno è stata trasformata in un wc;
- nel deposito del piano terra sono presenti un tramezzo interno e una finestra alta sulla parete del prospetto Nord-Est;
- la scala esterna che permette l'accesso all'appartamento è stata realizzata diversamente rispetto alla Licenza di Costruzione n. 49 del 1960, sia per la posizione - a Sud anziché a Nord - sia per la tipologia - in linea invece che a due rampe;
- è presente una tettoia in legno a copertura del terrazzo al primo piano, che appoggia da un lato sul muro del fabbricato e dall'altro su pilastri, anch'essi in legno.

Tali difformità sono sanabili presentando al S.U.E. di Serrone una pratica edilizia in sanatoria (Legge 24 luglio 2024, n. 105) con relativo pagamento degli oneri dovuti al comune; ai fini del perfezionamento della pratica edilizia si fa presente che dovranno essere presentati anche richiesta di autorizzazione paesaggistica e domanda di sanatoria sismica presso il Genio Civile.

L'onere da sostenere per la sanatoria, aggiornamento catastale compreso, può essere quantificato forfettariamente in Euro 15.000,00, spese tecniche incluse, e sarà detratto dal valore di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Terreno ad uso uliveto ubicato a Serrone (FR) – S.P. 54

## DESCRIZIONE

Il bene consiste in un terreno adibito ad uliveto, ubicato in località Nocione, che è una zona periferica e collinosa del comune di Serrone. Il terreno ha giacitura in pendenza e forma pressoché rettangolare.

L'accesso avviene attraverso una servitù di passaggio, riportata sulla mappa catastale ma non ben identificabile in loco, partendo dallo stradello sterrato caratterizzato da una forte pendenza.

Il terreno è lungo il pendio della collina, a circa 600 m s.l.m.. Anche i suoi confini non sono ben identificabili trattandosi di una zona collinare tutta tenuta ad uliveto. Al riguardo sul terreno in esame sono presenti circa 30 piante di ulivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

Il bene appartiene a:

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

Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

## CONFINI

Il lotto confina con particelle 144, 538, 352, 353, 354, 350 del foglio 10, salvo altro.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno uliveto                       | 1380,00 mq       | 1380,00 mq       | 1            | 1380,00 mq               | 1,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 1380,00 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 1380,00 mq               |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 21/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 10, Part. 351<br>Qualità Uliveto Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 1380<br>Reddito dominicale € 7,13 - L 13.800<br>Reddito agrario € 3,21 - L 6.210 |
| Dal 22/02/2006 al 02/04/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 10, Part. 351<br>Qualità Uliveto Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 1380<br>Reddito dominicale € 7,13 - L 13.800<br>Reddito agrario € 3,21 L 6.210   |
| Dal 03/04/2006 al 02/12/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 10, Part. 351<br>Qualità Uliveto Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 1380<br>Reddito dominicale € 7,13 Reddito agrario € 3,21                         |

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 10                   | 351   |      |       |                     | Uliveto | 2      | 1380 mq              | 7,13 €             | 3,21 €          |          |  |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene è in normale stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

Una parte del perimetro della particella è gravata di servitù di passaggio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 39/2025 del 16/12/2025 rilasciato dal Comune di Serrone, allegato alla presente perizia, risulta che il bene è "terreno privato gravato da uso civico, come da elenco generale delle terre gravate da uso civico redatto dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura Usi Civici – Roma del 23/03/1989 Prot. 3193".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta in uso al proprietario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|----------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/02/2006 | **** Omissis **** | Atto di compravendita |            |               |             |
|                |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Salvi Angelo   | 22/02/2006 | 61137/14302   |             |
|                |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Frosinone             | 17/03/2006 | 5428          | 3630        |
|                |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                |                   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                       |            |               |             |
|                |                   |                       |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione controllata:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La nota di trascrizione è allegata alla presente perizia.

Si fa presente che, nonostante le ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, non è stato possibile rinvenire atti di provenienza ante 2006.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. rep. 1301** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a Frosinone il 16/09/2022  
Reg. gen. 16582 - Reg. part. 1613  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.775,16

**Trascrizioni**

- **Sentenza di apertura Liquidazione Controllata n. rep. 01/2025**

Trascritta a Frosinone il 23/12/2025

Reg. gen. 24006 - Reg. part. 19137

Quota: 1/1

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

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

Le note di iscrizione dell'ipoteca e di trascrizione della sentenza sono allegate alla presente perizia.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 39/2025 del 16/12/2025 rilasciato dal Comune di Serrone il terreno:

- secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) comunale ricade in Zona "E"- SOTTOZONA "E1" (territorio agricolo);
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. a e dell'art. 136 - D.Lgs. 42/2004 - (Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche);
- risulta essere terreno privato gravato da uso civico, come da elenco generale delle terre gravate da uso civico redatto dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura Usi Civici - Roma del 23/03/1989 Prot. 3193;
- ricade in area gravata dal vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i..

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Sul lotto di terreno non insistono fabbricati.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Si precisa che nel valore unitario assunto per la stima dei lotti 1, 2 e 3, è compreso il valore delle parti comuni facenti parte dei lotti.

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale di deposito ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 20), piano T

L'immobile consiste in un locale adibito a deposito-magazzino posto al piano terra di un edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale. Il bene è sito in località "La Forma" del comune di Serrone (FR).

La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 752, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2

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

| Identificativo corpo                                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Locale di deposito Serrone (FR)<br>- Via IV Novembre 80<br>(in catasto 20) | 68,47 mq                 | 350,00 €/mq     | € 23.964,50        | 100,00 %         | € 23.964,50 |
| Valore di stima:                                                                              |                          |                 |                    |                  | € 23.964,50 |

Valore di stima: € 23.964,50

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 22), piano T

L'immobile consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale. Il bene è sito in località "La Forma" del comune di Serrone (FR).

La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 752, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1

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

| Identificativo corpo                                                             | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Locale commerciale Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 22) | 34,84 mq                 | 750,00 €/mq     | € 26.130,00        | 100,00 %         | € 26.130,00 |
| Valore di stima:                                                                 |                          |                 |                    |                  | € 26.130,00 |

Valore di stima: € 26.130,00

**Valore finale di stima: € 26.000,00**

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 44), piano T-1

L'immobile consiste in un appartamento e in un locale adibito ad uso deposito-magazzino, posti rispettivamente al piano primo e al piano terra di una porzione di edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale.

Il bene è ubicato in località "La Forma" del comune di Serrone (FR). La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 752, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2

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

| Identificativo corpo                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 44) | 194,91 mq                | 500,00 €/mq     | € 97.455,00        | 100%             | € 97.455,00 |
| Valore di stima:                                                           |                          |                 |                    |                  | € 97.455,00 |

Valore di stima: € 97.455,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore    | Tipo |
|---------------------------------------|-----------|------|
| Stato d'uso e manutenzione            | 10        | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 15.000,00 | €    |

Valore di stima: € 97.455,00 – € (9.745,50 + 15.000,00) = € 72.709,50

**Valore finale di stima: € 73.000,00**

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** – Terreno ad uso uliveto ubicato a Serrone (FR) – S.P. 54

Il bene consiste in un terreno adibito ad uliveto, ubicato in località Nocione, che è una zona periferica e collinosa del comune di Serrone. Il terreno ha giacitura in pendenza e forma pressoché rettangolare. L'accesso avviene attraverso una servitù di passaggio, riportata sulla mappa catastale ma non ben identificabile in loco, partendo dallo stradello sterrato caratterizzato da una forte pendenza.

Il terreno è lungo il pendio della collina, a circa 600 m s.l.m.. Anche i suoi confini non sono ben identificabili trattandosi di una zona collinare tutta tenuta ad uliveto. Al riguardo sul terreno in esame sono presenti circa 30 piante di ulivo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 351, Qualità Uliveto

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

| Identificativo corpo                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 4 - Terreno Serrone (FR) – S.P. 54 | 1380,00 mq               | 4,00 €/mq       | € 5.520,00         | 100,00%          | € 5.520,00 |
| Valore di stima:                           |                          |                 |                    |                  | € 5.520,00 |

Valore di stima: € 5.520,00

**Valore finale di stima: € 5.550,00**

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle centinaia.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che ai beni costituenti i lotti 1, 2 e 3 si accede attraverso la corte, identificata catastalmente come subalterno 4; detta corte:

- è bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 752 del foglio 9, così come specificato anche al paragrafo "Parti comuni";
- risulta di fatto gravata da servitù di passaggio a favore della confinante particella n. 504, come accertato in sede di sopralluogo, stante anche l'assenza di recinzione/delimitazione di separazione con la predetta particella;

- permette anche l'accesso ad un locale di vecchia costruzione ed in semplice elevazione, di modeste dimensioni  
- approssimativamente di circa 17 m<sup>2</sup> -; questo locale non è riportato nella mappa catastale, pertanto non è stato possibile accertare se ricade in parte anche sulla corte in esame. Quindi esso non è stato considerato nella presente perizia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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 19/03/2026

L'Esperto Stimatore  
Ing. Turriziani Colonna Irene

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale Fg. 9 di Serrone (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale Fg. 10 di Serrone (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili Serrone (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico Serrone - Fg. 9 n. 752 (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni Serrone - Fg. 9 n. 752 (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Note di trascrizione atti di provenienza (Aggiornamento al 19/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario debitore (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di iscrizione ipoteca giudiziale (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica terreno Serrone (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto (Google Maps) (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Titoli edilizi immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/12/2025)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Locale di deposito ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 20), piano T  
L'immobile consiste in un locale adibito a deposito-magazzino posto al piano terra di un edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale. Il bene è sito in località "La Forma" del comune di Serrone (FR).  
La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.  
L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 752, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che il terreno su cui è edificato il bene:  
- secondo il P.R.G. del Comune di Serrone, ricade in zona B1 - Zona edificata disciplinata dall'art. 19 del P.R.G.;  
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 26\_376\_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade parzialmente nella zona "Aree urbanizzate del PTPR", e interamente nella seguente zona: Beni ricognitivi di legge - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) - m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;  
- secondo il P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) - Rischio frana, ricade parzialmente nella zona C\_1 (Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi per la quale si rimanda al D.M. LL.PP. 11/03/88).

**Prezzo base d'asta: € 24.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 22), piano T  
L'immobile consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale. Il bene è sito in località "La Forma" del comune di Serrone (FR).  
La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.  
L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 752, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che il terreno su cui è edificato il bene:  
- secondo il P.R.G. del Comune di Serrone, ricade in zona B1 - Zona edificata disciplinata dall'art. 19 del P.R.G.;  
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 26\_376\_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade parzialmente nella zona "Aree urbanizzate del PTPR", e interamente nella seguente zona: Beni ricognitivi di legge - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) - m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;  
- secondo il P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) - Rischio frana, ricade parzialmente nella zona C\_1 (Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi per la quale si rimanda al D.M. LL.PP. 11/03/88).

**Prezzo base d'asta: € 26.000,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 44), piano T-1  
L'immobile consiste in un appartamento e in un locale adibito ad uso deposito-magazzino, posti rispettivamente al piano primo e al piano terra di una porzione di edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale.  
Il bene è ubicato in località "La Forma" del comune di Serrone (FR).  
La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.  
L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 752, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che il terreno su cui è edificato il bene:
  - secondo il P.R.G. del Comune di Serrone, ricade in zona B1 – Zona edificata disciplinata dall'art. 19 del P.R.G.;
  - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 26\_376\_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade parzialmente nella zona "Aree urbanizzate del PTPR", e interamente nella seguente zona: Beni ricognitivi di legge – Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) – m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;
  - secondo il P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) – Rischio frana, ricade parzialmente nella zona C\_1 (Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi per la quale si rimanda al D.M. LL.PP. 11/03/88).

**Prezzo base d'asta: € 73.000,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** – Terreno ad uso uliveto ubicato a Serrone (FR) – S.P. 54  
Il bene consiste in un terreno adibito ad uliveto, ubicato in località Nocione, che è una zona periferica e collinosa del comune di Serrone. Il terreno ha giacitura in pendenza e forma pressoché rettangolare.  
L'accesso avviene attraverso una servitù di passaggio, riportata sulla mappa catastale ma non ben identificabile in loco, partendo dallo stradello sterrato caratterizzato da una forte pendenza.  
Il terreno è lungo il pendio della collina, a circa 600 m s.l.m.. Anche i suoi confini non sono ben identificabili trattandosi di una zona collinare tutta tenuta ad uliveto. Al riguardo sul terreno in esame sono presenti circa 30 piante di ulivo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 351, Qualità Uliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 39/2025 del 16/12/2025 rilasciato dal Comune di Serrone il terreno:
  - secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) comunale ricade in Zona "E" - SOTTOZONA "E1" (territorio agricolo);
  - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. a e dell'art. 136 - D.Lgs. 42/2004 – (Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche);
  - risulta essere terreno privato gravato da uso civico, come da elenco generale delle terre gravate da uso civico redatto dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura Usi Civici – Roma del 23/03/1989 Prot. 3193;
  - ricade in area gravata dal vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i..

**Prezzo base d'asta: € 5.500,00**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00**

| Bene N° 1 - Locale di deposito                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Serrone (FR) - IV Novembre 80 (in catasto 20), piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale di deposito<br>Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 752, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Superficie</b> | 68,47 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il bene è in mediocre stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile consiste in un locale adibito a deposito-magazzino posto al piano terra di un edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale. Il bene è sito in località "La Forma" del comune di Serrone (FR). La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Utilizzato dal proprietario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00**

| Bene N° 2 - Locale commerciale                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Serrone (FR) - Via IV Novembre 80 (in catasto 22), piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 752, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Superficie</b> | 34,84 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il bene è in mediocre stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale. Il bene è sito in località "La Forma" del comune di Serrone (FR). La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Utilizzato dal proprietario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |          |

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00**

| Bene N° 3 - Appartamento                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Serrone (FR) - IV Novembre 80 (in catasto 44), piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 752, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Superficie</b> | 194,91 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il bene è in mediocre stato di conservazione. Si segnala che il soffitto dell'abitazione - intradosso del solaio di copertura del fabbricato - presenta in diverse zone tracce di umidità e di condensa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>L'immobile consiste in un appartamento e in un locale adibito ad uso deposito-magazzino, posti rispettivamente al piano primo e al piano terra di una porzione di edificio, di maggiore consistenza, in duplice elevazione, con corte in comune con gli altri subalterni della particella catastale.</p> <p>Il bene è ubicato in località "La Forma" del comune di Serrone (FR). La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Serrone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene avviene da Via IV Novembre attraverso la corte comune con le altre unità immobiliari della porzione di fabbricato.</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Utilizzato dal proprietario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.500,00**

| Bene N° 4 - Terreno                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Serrone (FR) - S.P. 54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 351, Qualità Uliveto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Superficie</b> | 1380,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il bene è in normale stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Il bene consiste in un terreno adibito ad uliveto, ubicato in località Nocione, che è una zona periferica e collinosa del comune di Serrone. Il terreno ha giacitura in pendenza e forma pressoché rettangolare.</p> <p>L'accesso avviene attraverso una servitù di passaggio, riportata sulla mappa catastale ma non ben identificabile in loco, partendo dallo stradello sterrato caratterizzato da una forte pendenza.</p> <p>Il terreno è lungo il pendio della collina, a circa 600 m s.l.m.. Anche i suoi confini non sono ben identificabili trattandosi di una zona collinare tutta tenuta ad uliveto. Al riguardo sul terreno in esame sono presenti circa 30 piante di ulivo.</p> |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | In uso al proprietario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |            |