

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Girolamo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.070,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 29/10/2025, il sottoscritto Ing. Di Girolamo Claudio, con studio in Via San Magno, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email ingdigirolamo@libero.it, PEC claudio.digirolamo@ingpec.eu, Tel. 3284090442, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Localita' San Benedetto 7, piano T1 (Coord. Geografiche: 41°26'19.0"N 13°17'12.3"E)

DESCRIZIONE



Fabbricato ad uso civile ubicato in area montana che si sviluppa su due livelli di cui il secondo è accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è costituito al piano terra da cucina, sala da pranzo, bagno e cantina mentre al piano primo si trovano due camere da letto, ripostiglio e veranda.

Di antica costruzione con strutture in muratura portante è dotato della sola alimentazione elettrica.

Le finiture interne sono normali e dalla veranda si gode di un bel panorama sulle montagne circostanti e la vallata di Amaseno.

La strada di accesso al fabbricato è sterrata e attraversa alcuni terreni non di proprietà dell'esecutato e pertanto il fondo è intercluso.

I confini della corte dell'immobile staggito, attualmente non del tutto materializzati a terra, consentono per dimensioni il parcheggio di una o più autovetture.

Dalla documentazione acquisita l'immobile non risulterebbe del tutto legittimo e pertanto è da ritenersi parzialmente abusivo.



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Localita' San Benedetto 7, piano T1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato libero come da certificato di stato civile allegato all'elaborato.

CONFINI

L'immobile individuato al NCEU al Foglio 53 particella 18 è costituito da un'abitazione con annessa corte che confina con le seguenti particelle: 3; 13 ; 16; 47 (altre proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	49,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,75 m	T
Abitazione piano primo	49,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,35 m	1
Veranda	12,63 mq	12,63 mq	0,95	12,00 mq	3,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				171,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici ivi indicate sono state ottenute facendo riferimento alla planimetria catastale e al rilievo eseguito sul bene, per quanto accertabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1977 al 02/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 18 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.01.35
Dal 03/02/1992 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 18 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.03.19
Dal 06/04/1994 al 26/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 18 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 227,24
Dal 27/12/2005 al 16/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 18 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 227,24 Piano T
Dal 17/06/2008 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 18 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 227,24 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 18 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 227,24 Piano T

Dalla cronistoria catastale del fabbricato (foglio 53 mappale 18) si evince che l'immobile staggito ha origine quale fabbricato rurale come indicato nella visura storica del terreno avente stesso identificativo.

Il terreno su cui insiste il fabbricato ha assunto la qualità di Ente Urbano in data 03/02/1992.

Il fabbricato attuale oggetto dell'esecuzione è stato costituito con pratica del 06/04/1994 in atti dal 08/04/1994 (n. 2438.1/1994) e la planimetria depositata in catasto, stessa data, non ha subito variazioni fino ad oggi.

Successivamente l'immobile ha subito le seguenti variazioni catastali :

- Variazione toponomastica - Pratica n. FR0227587 in atti dal 11/12/2013
- Variazione del 09/11/2015 con l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Dalla visura storica del bene risulta che non v'è completa corrispondenza fra i dati catastali e quelli reali, derivanti dai titoli di proprietà in quanto nell'ultima visura è ancora presente un diritto di pascolo a favore del Comune di Amaseno e della società che non sembrerebbe più gravare sull'immobile come da dichiarazione ricevuta dal Responsabile del Settore Tecnico - Servizio Quarto - del Comune, vedasi allegato 5 .

Pertanto andrebbe aggiornata la visura storica del bene eliminando il diritto di pascolo a favore del Comune di Amaseno e della società

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	53	18			A4	5	5,5 vani	171 mq	227,24 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento ha consentito l'univoca identificazione del bene sebbene siano state riscontrate delle difformità che sono di seguito elencate :

-nell'atto di pignoramento l'immobile è descritto come un appartamento sebbene il bene staggito sia costituito da un unico corpo a due livelli come rappresentato nella planimetria del 06/04/1994 di costituzione di un nuovo fabbricato depositata in catasto ed ancora attuale ;

-nella visura catastale storica il bene è descritto come costituito da un unico piano terra sebbene la planimetria di costituzione dell'immobile suddetta sia costituita da due piani, come descritto nella dichiarazione di nuova costruzione acquisita in catasto (allegato 12) ;

-dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale : apertura di un vano di accesso diretto dal locale soggiorno del piano terra al locale cantina; realizzazione di una parete divisoria leggera nel locale bagno facilmente rimovibile. Tenuto conto della natura della struttura del fabbricato, in muratura, lo spessore delle mura sono tali da ritenersi tutti portanti e pertanto per poter regolarizzare l'apertura del vano di collegamento con la cantina sarebbe necessario eseguire una verifica strutturale.

Tenuto conto inoltre di quanto descritto nel paragrafo "regolarità edilizia" sulla carenza di legittimità dell'intera volumetria del fabbricato, la difformità riscontrata tra la planimetria e lo stato di fatto non consente un aggiornamento della stessa senza richiesta di titoli abilitativi.

Per modificare la visura storica potrebbe essere presentata ai Servizi catastali un'istanza di modifica così da integrare la descrizione dell'immobile indicando che è costituito da un piano "T-1".

Inoltre, tenuto conto di quanto dichiarato dal Servizio Tecnico del Comune (allegato 5) che si riporta testualmente, "se pur annotato sulle visure catastali la presenza di uso civico **** Omissis ****, uso per il diritto di pascolo, l'immobile accertato sito nel Comune di Amaseno, Loc. S. Benedetto F. 53 n. 18, non risulta gravato da uso civico", potrebbe essere presentata voltura al catasto così da intestare l'immobile al solo esecutato.

In visura la superficie catastale** escluse le aree scoperte è pari a 150 mq.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

PRECISAZIONI

Dal sopralluogo effettuato in data 19.12.2025 si è appurato che per raggiungere l'immobile staggito dalla via comunale più vicina è necessario transitare inizialmente lungo una strada rurale comune utilizzata dai proprietari sia di altre unità immobiliari presenti nell'area e sia di terreni circostanti.

Nell'ultimo tratto di strada da percorrere è necessario transitare attraverso le particelle identificate nel NCT al Foglio 53 mappali 82-3-47 (altre proprietà).

Dalla documentazione acquisita non si evince la presenza di un diritto di servitù di passaggio sui terreni suddetti.

Pertanto l'immobile staggito ad oggi sembrerebbe caratterizzato da "interclusione" in quanto non ha alcuna possibilità di uscita sulla via pubblica se non attraversando i fondi che lo circondano.

Tale condizione di interclusione è inquadrabile giuridicamente dai seguenti articoli del Codice Civile :

Art. 1051 " "Passaggio coattivo" : il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica nè può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo.

Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Esso può essere stabilito anche mediante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente.

Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica.

Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.

Art. 1053 "Indennità" : "Nei casi previsti dai due articoli precedenti è dovuta un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio. Qualora, per attuare il passaggio, sia necessario occupare con opere stabili o lasciare incolta una zona del fondo servente, il proprietario che lo domanda deve prima d'imprendere le opere o di iniziare il passaggio, pagare il valore della zona predetta nella misura stabilita dal primo comma dell'articolo 1038"

Art. 1054 "Interclusione per effetto di alienazione o di divisione" Se il fondo è divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, il proprietario ha diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza alcuna indennità. La stessa norma si applica in caso di divisione".

Dall'analisi dei riportati articoli si evince il diritto del proprietario del fondo intercluso ad ottenere la servitù di passaggio sul fondo altrui.

Nel caso in questione il futuro acquirente dell'immobile avrà diritto ad ottenere la servitù coattiva per contratto o per sentenza, servitù che dovrà essere individuata in maniera tale da recare il minor danno o disagio al fondo servente.

Considerato che la strada rurale esistente di collegamento dell'immobile staggito con la via comunale è la meno dannosa sul fondo servente, strada attualmente utilizzata dall'esecutato, sono state quantificate le spese di costituzione pacifica, stipula e registrazione della servitù pari a € 2000 da sottrarre dal valore finale di stima.

Qualora non sarà possibile una trattativa negoziale si quantificano in € 4000 le spese legali per la costituzione di tale diritto.

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della struttura dell'immobile è normale.

I pavimenti sono in buone condizioni così come il manto di copertura.

L'impianto elettrico è funzionante ma non dotato di certificazione.

L'immobile non è dotato di generatore di calore ma è presente al piano terra un camino nel locale identificato nella planimetria catastale come cucina.

Inoltre nel bagno è presente un termoconvettore elettrico.

L'acqua è prelevata da un pozzo mediante una pompa elettrica e per la produzione dell'acqua calda viene utilizzato uno scaldabagno elettrico.

I locali sono tinteggiati e si presentano in condizioni normali.

Le porte e le finestre sono in legno.

Dalla verifica visiva non sono state rilevate infiltrazioni di acqua o evidenti tracce di umidità sulle murature portanti o sul solaio di copertura.

PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello sul bene staggito.

Dalla visura catastale storica e dagli atti di provenienza ventennale (repertorio 60358/12919 del 2005 e repertorio 598/341 del 1977) risulterebbe la presenza del diritto di uso civico di pascolo gravante sull'immobile staggito a favore del Comune di Amaseno e Soc AA.II. Fondi rustici con sede in Amaseno (FR).

Tuttavia, su richiesta inviata al Settore Tecnico del Comune in merito a tale diritto, è stato dichiarato dall'Ente che, seppur annotato in visura, l'immobile non è gravato da uso civico (allegato 5).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile identificato al foglio 53 mappale 18 piano terra è costituito da un fabbricato a due livelli realizzato in muratura in pietra calcarea ruvida e di forma irregolare.

La copertura a due falde con colmo centrale è realizzata con un manto di copertura in coppi di laterizio che dalla verifica visiva si trovano in buono stato tanto che all'interno dell'immobile non sono state rilevate tracce di infiltrazioni.

L'immobile è costituito al piano terra da cucina, sala da pranzo, bagno e cantina mentre al piano primo si trovano due camere da letto, ripostiglio e veranda.

Esposizione della zona notte a Sud-Est.

Di seguito si riportano ulteriori informazioni riguardanti le caratteristiche costruttive prevalenti dell'immobile

- pavimentazione interna: piastrelle in gres ;
- infissi esterni : finestre in legno a vetro singolo ;
- infissi interni: porte in legno ;
- impianto elettrico: esistente ma sprovvisto di certificazione ;
- impianto idrico : esistente e alimentato da un pozzo esterno fornito di pompa elettrica. Acqua calda generata mediante scaldabagno elettrico ;
- impianto di riscaldamento : assenza di caldaia, presenza di un camino a legna e di un termoconvettore elettrico nel locale bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dal padre.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1977 al 26/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tufani Maurizio	30/07/1977	598	341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/08/1977	11369	10308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2005 al 16/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli Giovanni	27/12/2005	60358	12919
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		P.I. di Frosinone	30/12/2005	29839	19888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		U.R. di Frosinone	29/12/2005	5788	1T
Dal 17/06/2008 al 22/01/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vanghetti Valerio	17/06/2008	11972	2664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		P.I. di Frosinone	18/06/2008	13642	9306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione catastale ed ipotecaria in atti risulta che il fabbricato oggetto dell'esecuzione (foglio 53 mappale 18) è pervenuto a **** Omissis **** per diritti pari a 1/1 della proprietà da **** Omissis **** con atto di compravendita del 17/06/2008 del Notaio Vanghetti Valerio.

A **** Omissis **** il fabbricato (foglio 53 mappale 18) era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà da **** Omissis **** con atto di compravendita del 27 dicembre 2005 del Notaio Piacitelli Giovanni.

A **** Omissis **** le quote di 1/2 ciascuno del terreno (foglio 53 mappale 18) su cui insiste il fabbricato oggetto dell'esecuzione erano pervenute per diritti pari a 1/1 della proprietà da **** Omissis **** con atto di compravendita del 30 luglio 1977 del Notaio Maurizio Tufani .

Gli atti di provenienza ventennale non presenti nel fascicolo sono stati allegati alla relazione di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 18/06/2008
Reg. gen. 13643 - Reg. part. 2416
Quota: 1/1
Importo: € 112.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Vanghetti Valerio

Data: 17/06/2008

N° repertorio: 11973

N° raccolta: 2665

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 25/06/2025

Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9555

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (PRG) di Amaseno, adottato con delibera consiliare n. 94 del 15/10/1978 e approvato D.G.R. n° 22 del 14/01/1987, suddivide il territorio comunale in zone omogenee ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968.

Il bene staggito ricade in zona "H1" (Zone rurali) del PRG nella quale trovano applicazione le norme tecniche di attuazione (NTA) allegate alla perizia.

L'immobile ricade inoltre in un'area sottoposta al :

- vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto all'interno di un'area di Protezione dei parchi e delle riserve naturali secondo il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio approvato con D.C.R. n.5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021. In queste aree trova applicazione l'articolo 38 delle norme del PTPR ;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923;
- regime di conservazione delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) Monti Ausoni e Aurunci;
- Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) in quanto classificata quale area di medio alto valore naturalistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

E' stato richiesto al Settore Tecnico - Servizio Quarto - del Comune di visionare e acquisire copia dei titoli edilizi riguardanti il bene staggito.

Come riscontrabile nella risposta dell'Ente (allegato 5) non è stato reperito alcun titolo edilizio agli atti riguardante l'immobile pignorato.

Dall'analisi della documentazione notarile e catastale acquisita si è riscontrato quanto segue :

- l'esistenza di un "fabbricato rurale in pessime condizioni di manutenzione e stabilità" come descritto nell'atto

di provenienza del terreno del 30 luglio 1977 Notaio Tufani ;

- nel tipo mappale del 1991 e nella denuncia di nuova costruzione del 1994, documentazione richiesta ai Servizi Catastali (allegato 12), la preesistenza del fabbricato ante 1942 veniva dichiarata dal comproprietario ;
- la costituzione del 06/04/1994 nel NCEU del fabbricato con deposito della planimetria è successiva all'approvazione regionale del PRG (D.G.R. n° 22 del 14/01/1987) adottato dal Comune il 15/10/1978 e pertanto non può essere considerata come informazione catastale di primo impianto ai sensi dell'Art. 9-bis. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Pertanto dalla documentazione acquisita non si hanno elementi per legittimare completamente la cubatura esistente dell'immobile ma si può solo supporre l'esistenza storica di un fabbricato rurale la cui consistenza non è certa.

Inoltre, tenuto conto di quanto descritto nell'atto del 1977 ("fabbricato rurale in pessime condizioni di manutenzione e stabilità") si presume che l'immobile sia stato successivamente ristrutturato senza aver richiesto il rilascio di titoli edilizi.

Facendo riferimento al seguente quesito posto dal Sig. Giudice "se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47" si riportano di seguito le valutazioni:

- l'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 non è applicabile in quanto le ragioni creditorie per cui è stata avviata la procedura di esecuzione immobiliare sono successive al 2 ottobre 2003, data di riferimento per accedere eventualmente alla procedura di sanatoria edilizia straordinaria regolata da leggi speciali che si sono susseguite negli anni : L. 47/1985: primo condono - L. 724/1994: secondo condono - L. 326/2003: terzo condono);

- l'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 consente all'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare domanda in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

In qualità di Esperto stimatore sono stati verificati gli strumenti urbanistici che insistono nell'area in cui è ubicato il fabbricato che ricade nella zona H1 (zona rurale) del piano regolatore generale (di seguito PRG) adottato dal Comune di Amaseno.

In tale zona l'indice di edificabilità complessivo è di 0.001 mc/mq per costruzioni residenziali e rurali con un lotto minimo di mq 50.000.

Le dimensioni del lotto a disposizione del fabbricato pari a mq. 319 sono notevolmente inferiori al lotto minimo prescritto dalla norma e quindi la cubatura esistente non è sanabile per le norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG.

In aggiunta, eventuali richieste di sanatoria o di edificabilità, potrebbero essere richieste solo in presenza di attività agricole di utilizzo del lotto.

In conclusione, in assenza di prove documentali certe di legittimità della cubatura esistente del fabbricato, il valore di mercato dell'immobile viene stimato considerando il valore d'uso del bene così come descritto nel paragrafo "stima".

I portici esistenti non sono legittimati da titoli edilizi e pertanto andranno rimossi. I costi presuntivi da sottrarre al valore di stima per la rimozione sono pari a € 2000.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nel presente caso si è proceduto alla formazione di un lotto unico.

Il valore commerciale del bene staggito 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, consistenza legittima e presenza di parti abusive, impianti di servizio, la situazione del mercato immobiliare.

Tutti questi elementi, esperita una attenta ricerca presso operatori immobiliari operanti nella zona volta a determinare il più probabile valore di mercato, consultate le tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate, verificate anche valutazioni di immobili analoghi disponibili sul sito "Aste giudiziarie", hanno permesso di individuare il valore d'uso dell'immobile staggito.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Località San Benedetto 7, piano T1
Fabbricato ad uso civile ubicato in area montana che si sviluppa su due livelli di cui il secondo è accessibile mediante scala interna. Il fabbricato è costituito al piano terra da cucina, sala da pranzo, bagno e cantina mentre al piano primo si trovano due camere da letto, ripostiglio e veranda. Di antica costruzione con strutture in muratura portante è dotato della sola alimentazione elettrica. Le finiture interne sono normali e dalla veranda si gode di un bel panorama sulle montagne circostanti e la vallata di Amaseno. La strada di accesso al fabbricato è sterrata e attraversa alcuni terreni non di proprietà dell'esecutato e pertanto il fondo è intercluso. I confini della corte dell'immobile staggito, attualmente non del tutto materializzati a terra, consentono per dimensioni il parcheggio di una o più autovetture. Dalla documentazione acquisita l'immobile non risulterebbe del tutto legittimo e pertanto è da ritenersi parzialmente abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 18, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 29.070,00

Tenuto conto di quanto descritto nel paragrafo "regolarità edilizia" per l'immobile staggito non si hanno elementi certi di legittimità dell'attuale consistenza e pertanto viene considerato come parzialmente abusivo.

Le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai

trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001) e pertanto l'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile viene pertanto calcolato come "Valore d'Uso".

L'immobile oggetto di causa, come descritto nel paragrafo "regolarità edilizia", non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché l'abusivismo è in generale presente nel territorio, tenuto conto anche dell'ubicazione montana in cui si trova il fabbricato staggito, l'immobile ha comunque un proprio commercio "praeter legem" e conserva un apprezzabile "Valore d'Uso" perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica è plausibile stimare il Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di demolizione parziale del fabbricato da parte del Comune di Amaseno.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- A_f il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione calcolato come il rapporto tra reddito netto e prezzo di mercato.

Si stima prima di tutto il canone locativo del bene facendo riferimento al valore di locazione indicato nelle quotazioni del borsino delle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Mediando i valori indicati per abitazioni in stabili di 2a fascia e per ville-villini si ottiene un valore medio per mq. pari a € 1,25 che si ritiene congruo tenuto conto del luogo in cui è ubicato l'immobile e della tipologia di impianti di servizio al fabbricato.

Pertanto, moltiplicando il valore di locazione al mq per la superficie convenzionale, si ottiene un valore di locazione mensile pari a € 213,75 ed annuale pari a € 2565.

Applicando la formula suddetta si ottiene il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa:

$$A_f = € 2565 * (1,02^{20} - 1) / 0,02 = € 29083.$$

Tale valore diviso per la superficie convenzionale determina un prezzo per mq arrotondato pari a € 170.

Il saggio di capitalizzazione è stato ottenuto dividendo il montante unitario per il prezzo teorico di mercato dell'immobile pari a € 59850.

Il prezzo teorico si ottiene dal prodotto tra la superficie convenzionale e il prezzo per mq di € 350 ricavato dalle tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate e dal borsino delle agenzie immobiliari presenti sul territorio per immobili simili a quello staggito.

Il valore di stima viene deprezzato delle spese presuntive sia di costituzione della servitù di passaggio indicate nel paragrafo "precisazioni", pari ad almeno € 2000, e sia di rimozione dei portici pari a € 2000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Fabbricato civile Amaseno (FR) - Localita' San Benedetto 7, piano T1	171,00 mq	170,00 €/mq	€ 29.070,00	100,00%	€ 29.070,00
Valore di stima:					€ 29.070,00

Valore di stima: € 29.070,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costituzione di una servitù di passaggio sui fondi adiacenti l'immobile	2.000,00	€
Rimozione del portico esterno	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 25.070,00

Dalla documentazione acquisita l'immobile non risulterebbe del tutto legittimo e pertanto è da ritenersi parzialmente abusivo.

Non essendo stato possibile quantificare con certezza la porzione di fabbricato legittima da quella abusiva, il valore di stima è stato determinato come "Valore d'uso" dell'immobile mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che il bene è in grado di produrre nei successivi venti anni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 24/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Girolamo Claudio

- ✓ N° 1 Foto - Proc_n_102_2025 - Foto_Foglio 53 particella 18
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Proc_n_102_2025 _Planimetria catastale_ Foglio 53 particella 18
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Proc_n_102_2025 _Visura storica_ Foglio 53 particella 18
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Proc_n_102_2025 _Estratto di mappa_ Foglio 53 particella 18
- ✓ N° 5 Altri allegati - Proc_n_102_2025_Richieste di accesso agli atti SUE, uso civico e risposta del Comune
- ✓ N° 6 Altri allegati - Proc_n_102_2025_Visura storica del terreno di provenienza del bene staggito_ Foglio 53 particella 18
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Proc_n_102_2025_Atto di provenienza ventennale dell'immobile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Proc_n_102_2025_Comunicazione sopralluogo eseguito con ricevuta
- ✓ N° 9 Altri allegati - Proc_n_102_2025_Verbale di accesso
- ✓ N° 10 Altri allegati - Proc_n_102_2025_Certificato di stato civile dell'esecutato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Proc_n_102_2025_ Stralcio della normativa urbanistica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Proc_n_102_2025_Richiesta e documentazione ulteriore acquisita presso i servizi catastali
- ✓ N° 13 Altri allegati - Proc_n_102_2025 _ Elenco delle formalità e ispezioni _ Aggiornamento del 22_01_2026
- ✓ N° 14 Altri allegati - Proc_n_102_2025 _Trasmissione della perizia in bozza alle parti
- ✓ N° 15 Altri allegati - Proc_n_102_2025 _Perizia_Versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Localita' San Benedetto 7, piano T1
Fabbricato ad uso civile ubicato in area montana che si sviluppa su due livelli di cui il secondo è accessibile mediante scala interna. Il fabbricato è costituito al piano terra da cucina, sala da pranzo, bagno e cantina mentre al piano primo si trovano due camere da letto, ripostiglio e veranda. Di antica costruzione con strutture in muratura portante è dotato della sola alimentazione elettrica. Le finiture interne sono normali e dalla veranda si gode di un bel panorama sulle montagne circostanti e la vallata di Amaseno. La strada di accesso al fabbricato è sterrata e attraversa alcuni terreni non di proprietà dell'esecutato e pertanto il fondo è intercluso. I confini della corte dell'immobile staggito, attualmente non del tutto materializzati a terra, consentono per dimensioni il parcheggio di una o più autovetture. Dalla documentazione acquisita l'immobile non risulterebbe del tutto legittimo e pertanto è da ritenersi parzialmente abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 18, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale (PRG) di Amaseno, adottato con delibera consiliare n. 94 del 15/10/1978 e approvato D.G.R. n° 22 del 14/01/1987, suddivide il territorio comunale in zone omogenee ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968. Il bene staggito ricade in zona "H1" (Zone rurali) del PRG nella quale trovano applicazione le norme tecniche di attuazione (NTA) allegata alla perizia. L'immobile ricade inoltre in un'area sottoposta al : •vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto all'interno di un'area di Protezione dei parchi e delle riserve naturali secondo il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio approvato con D.C.R. n.5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021. In queste aree trova applicazione l'articolo 38 delle norme del PTPR ; •vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923; •regime di conservazione delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) Monti Ausoni e Aurunci; •Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) in quanto classificata quale area di medio alto valore naturalistico.

Prezzo base d'asta: € 25.070,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.070,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Amaseno (FR) - Localita' San Benedetto 7, piano T1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 18, Categoria A4	Superficie	171,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della struttura dell'immobile è normale. I pavimenti sono in buone condizioni così come il manto di copertura. L'impianto elettrico è funzionante ma non dotato di certificazione. L'immobile non è dotato di generatore di calore ma è presente al piano terra un camino nel locale identificato nella planimetria catastale come cucina. Inoltre nel bagno è presente un termoconvettore elettrico. L'acqua è prelevata da un pozzo mediante una pompa elettrica e per la produzione dell'acqua calda viene utilizzato uno scaldabagno elettrico. I locali sono tinteggiati e si presentano in condizioni normali. Le porte e le finestre sono in legno. Dalla verifica visiva non sono state rilevate infiltrazioni di acqua o evidenti tracce di umidità sulle murature portanti o sul solaio di copertura.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso civile ubicato in area montana che si sviluppa su due livelli di cui il secondo è accessibile mediante scala interna. Il fabbricato è costituito al piano terra da cucina, sala da pranzo, bagno e cantina mentre al piano primo si trovano due camere da letto, ripostiglio e veranda. Di antica costruzione con strutture in muratura portante è dotato della sola alimentazione elettrica. Le finiture interne sono normali e dalla veranda si gode di un bel panorama sulle montagne circostanti e la vallata di Amaseno. La strada di accesso al fabbricato è sterrata e attraversa alcuni terreni non di proprietà dell'esecutato e pertanto il fondo è intercluso. I confini della corte dell'immobile staggito, attualmente non del tutto materializzati a terra, consentono per dimensioni il parcheggio di una o più autovetture. Dalla documentazione acquisita l'immobile non risulterebbe del tutto legittimo e pertanto è da ritenersi parzialmente abusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dal padre.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 18/06/2008
Reg. gen. 13643 - Reg. part. 2416
Quota: 1/1
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Vanghetti Valerio
Data: 17/06/2008
N° repertorio: 11973
N° raccolta: 2665

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 25/06/2025
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9555
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura