

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Stefano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 168.819,00</b> .....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Geom. Di Stefano Paolo, con studio in Via Cartiera, 38 - 03013 - Ferentino (FR), email pa.dis@libero.it, PEC paolo.distefano@geopec.it, Tel. 340 7204900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra) (Coord. Geografiche: 41°50'53.0"N 13°06'30.7"E)

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato oggetto della presente procedura è ubicato nel territorio del Comune di Serrone (FR) e precisamente in via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra). Risulta avere destinazione residenziale ed è composto da tre piani fuori terra e, vista la morfologia del territorio, di n. 2 piani interrati o seminterrati, è inoltre dotato di corte esclusiva completamente recintata, all'interno della quale è presente anche un campo da tennis in condizioni estremamente compromesse, di fatto inutilizzabile. La recinzione, realizzata con rete metallica e paletti in ferro, presenta tratti in condizioni pessime con presenza di tratti completamente caduti a terra.

Sulla corte del fabbricato, al piano terra, risulta essere presente anche un forno a legna con relativa struttura. L'abitazione è così suddivisa e composta. Al piano terra: ampia sala da pranzo, piccola cucina e bagno; al piano primo: ampio soggiorno, camera da letto e bagno; al piano secondo: n. 3 camere da letto, due bagni e piccolo ripostiglio; al piano primo interrato: cantina e locale di deposito con presenza di autoclave; al piano secondo interrato, ovvero al piano strada, un locale garage con accesso carrabile, delimitato da serranda in metallo, direttamente dalla strada. Al fabbricato si giunge percorrendo un percorso composta da vialetto e scalinata, con pavimentazione in pietra e accesso pedonale dalla strada, delimitato da un cancelletto in metallo.

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** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Esaminati gli atti depositati si attesta che il creditore ha prodotto:

- atto di pignoramento notificato il 31 gennaio 2023 presso l'indirizzo di Roma (RM) in via Stefano Borgia n. 5 e il 04 febbraio 2023 presso l'indirizzo di Oriolo Romano (VT) in Strada della Mola n. 19/A, trascritto a Frosinone 23.05.2023 al n. 7513 di registro particolare e n. 10316 di registro generale;

- certificazione notarile secondo comma ex art. 537 c.p.c. in data 31 maggio 2023, a firma di Dott. Rolando Laura, Notaio in Venezia (VE);

Pertanto la documentazione di cui all'art. n. 567 del c.p.c. risulta conforme.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

La proprietà confina: a nord ovest con il mappale n. 636 intestato per l'intero a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a nord est con il mappale n. 377 intestato per l'intero a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud est con il mappale n. 378 intestato per 1/2 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud ovest con il mappale n. 324 intestato per l'intero a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per il diritto di pascolo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,10 mq	44,40 mq	0,20	8,88 mq	2,70 m	S2
Locale di deposito	33,44 mq	54,46 mq	0,20	10,89 mq	2,00 m	S1
Abitazione	36,91 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	2,40 m	Terra
Cortile	62,00 mq	62,00 mq	0,15	9,30 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	47,26 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	2,50 m	Primo
Abitazione	10,37 mq	10,37 mq	0,25	2,59 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	33,70 mq	46,60 mq	0,33	15,38 mq	2,36 m	Secondo
Giardino	1745,00 mq	1745,00 mq	0,18	314,10 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>482,34 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>482,34 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>07/11/1987</b> al <b>30/11/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 635, Zc. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 Rendita € 1,14 Piano S1-T-1-2
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>30/11/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 635, Zc. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 Rendita € 74.370,00 Piano S1-T-1-2
Dal <b>30/11/2012</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 635, Zc. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 Rendita € 743,70 Piano S1-T-1-2
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>08/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 635, Zc. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 197 mq Rendita € 743,70 Piano S1-T-1-2

Vi è corrispondenza tra il titolare catastale e quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	635		1	A7	5	9	197 mq	743,7 €	S1-T-1-2	

## **Corrispondenza catastale**

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

## **PATTI**

---

Dall'esame degli atti di provenienza non risultano pesare sull'immobile particolari modi d'uso, oneri reali, obbligazioni, ecc.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di procedura si presenta in buono stato conservativo. Dal sopralluogo effettuato non risultano esserci particolarità, anche strutturali, degne di nota, ad eccezione dell'intonaco esterno il quale necessita di interventi di ripristino in alcune parti della facciata. Il locale garage, gran parte della recinzione e il campo da tennis presente sono in pessimo stato di manutenzione e necessitano di interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.

## **PARTI COMUNI**

---

Oltre a quanto riportato al paragrafo "Servitù, censi, livelli, usi civici" non risultano altre parti comuni.

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

---

A sud ovest della proprietà è presente la strada denominata via dei Deltaplani, la quale, oltre a consentire l'accesso alla proprietà oggetto della presente, consente il raggiungimento delle proprietà successive. Grava sulla particella oggetto di procedura, in quanto non risulta essere frazionata e/o acquisita al patrimonio Comunale pubblico e la superficie della servitù apparente è di circa 100 mq.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'unità immobiliare è composta da n. 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato a destinazione cantina / rimessa, posto al disotto del cortile pavimentato al piano terra e ad un locale garage posto a quota della strada (via dei Deltaplani). E' stata realizzata a seguito licenza edilizia n. 140 del 11/10/1968, facente parte di lottizzazione, e successiva richiesta di sanatoria, di cui alla L. 47/85 prot. n. 1283 del 21/03/1986, della quale non è ancora chiuso il procedimento, ovvero non è stata rilasciata relativa concessione finale.

Non essendo stati eseguiti saggi e/o prove invasive, in base a quanto è stato possibile appurare dalle superfici mancanti dell'intonaco, si può affermare la struttura portante sia stata realizzata in muratura di blocchi quadrati di tufo. Non è stato possibile verificare la tipologia di fondazioni. I solai, sia orizzontali che di copertura (inclinati) sono in laterocemento e su questi ultimi vi è la presenza di sovrastante manto in tegole.

Il portone di accesso risulta essere in legno e gli infissi esterni (finestre) in legno e vetro doppio (tipo inglese), dotate di scuri esterni in legno, mentre quelli interni in legno tamburato. Gli infissi del locale cantina / rimessa e garage, risultano essere in metallo. Le pareti divisorie interne sono state realizzate in laterizi e presentano finiture di tipo civile, come intonaco, tinteggiatura e rivestimenti delle pareti fino ad un'altezza di m 2 circa, sia

nella cucina che nei servizi igienici e la pavimentazione interna, in tutti gli ambienti, in piastrelle di gres. l'immobile è dotato di impianto elettrico e igienico sanitario funzionanti. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a scaldabagni elettrici, mentre il riscaldamento è affidato a termoconvettori elettrici, dei quali non si è proceduto alla verifica della funzionalità.

I servizi igienici sono dotati di lavabo, tazza wc, bidet e doccia o vasca.

Le facciate esterne del fabbricato risultano essere intonacate e, come già anticipato, necessitano di una manutenzione ordinaria generale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1987 al 30/11/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ettore Rizzo	07/11/1987	21598	3975
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	20/11/1987	8478	
		Dal 30/11/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Claudio Cerini	30/11/2012			218149	66506
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Frosinone	04/12/2012			22585	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinon	03/12/2012			33340	

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Frosinone il 04/12/2012  
Reg. gen. 22586 - Reg. part. 1765  
Importo: € 241.779,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.889,98  
Rogante: Claudio Cerini  
Data: 30/11/2012  
N° repertorio: 218150  
N° raccolta: 66507

### *Trascrizioni*

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Frosinone il 23/05/2023  
Reg. gen. 10316 - Reg. part. 7513  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami (da versare con apposito modello F23) sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
- Imposta di bollo di €. 59,00;
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00.

Si consideri che nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione, giusto art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 e art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Lottizzazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31/10/1962, delibera della Giunta Provinciale di Frosinone n. 2233 del 08/10/1963 e D.M. Agricoltura e Foreste del 24/02/1968.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Richiesta di concessione edilizia in sanatoria di cui alla L. 47/85 in corso di perfezionamento.

L'area risulta:

- far parte della protezione delle montagne sopra i 1200 m s.l.m., giusto art. n. 37 delle norme di PTPR, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera d), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, giusto art. n. 8 delle NTA: Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

### ***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.

Vi è corrispondenza tra quanto in loco e quanto agli elaborati grafici già depositati ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, giusto accesso agli atti prot. n. 3359 del 30/04/2024.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel rogito Rep. n. 21590 racc. n. 3975 notaio Ettore Rizzo, agli artt. n. 4 e 5, vengono riportati obblighi della parte acquirente, i quali non risultano essere oggetto di revoca nel rogito rep. n. 218149 e racc. n. 66506 e pertanto in essere.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra)

Il fabbricato oggetto della presente procedura è ubicato nel territorio del Comune di Serrone (FR) e precisamente in via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra). Risulta avere destinazione residenziale ed è composto da tre piani fuori terra e, vista la morfologia del territorio, di n. 2 piani interrati o seminterrati, è inoltre dotato di corte esclusiva completamente recintata, all'interno della quale è presente anche un campo da tennis in condizioni estremamente compromesse, di fatto inutilizzabile. La recinzione, realizzata con rete metallica e paletti in ferro, presenta tratti in condizioni pessime con presenza di tratti completamente caduti a terra. Sulla corte del fabbricato, al piano terra, risulta essere presente anche un forno a legna con relativa struttura. L'abitazione è così suddivisa e composta. Al piano terra: ampia sala da pranzo, piccola cucina e bagno; al piano primo: ampio soggiorno, camera da letto e bagno; al piano secondo: n. 3 camere da letto, due bagni e piccolo ripostiglio; al piano primo interrato: cantina e locale di deposito con presenza di autoclave; al piano secondo interrato, ovvero al piano strada, un locale garage con accesso carrabile, delimitato da serranda in metallo, direttamente dalla strada. Al fabbricato si giunge percorrendo un percorso composta da vialetto e scalinata, con pavimentazione in pietra e accesso pedonale dalla strada, delimitato da un cancelletto in metallo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 635, Zc. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 168.819,00

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto si è scelto di procedere attraverso il calcolo del valore di mercato che, secondo il Regolamento UE n. 575/2013 del 26.06.2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea n. L 176 del 27 giugno 2013, viene così definito: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione un'un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni". Tale procedimento si fonda sulla rilevazione e successiva comparazione dei dati reali di mercato, accertando che le caratteristiche qualitative (luminosità, esposizione, panoramicità, stato di manutenzione, ecc) siano simili tra gli immobili presi in considerazione. Infatti gli Standard di Valutazione Internazionale (IVS - International Valuation Standard) pongono come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli altri immobili, il prezzo e le caratteristiche note. Procedendo alla rilevazione dei dati, si è scelto di effettuare una ricerca sul sito internet [www.idealista.it](http://www.idealista.it), e sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), dai quali sono stati presi in considerazione solo gli immobili ricadenti nella stessa zona e con caratteristiche simili.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Serrone (FR) - via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra)	482,34 mq	350,00 €/mq	€ 168.819,00	100,00%	€ 168.819,00
				Valore di stima:	€ 168.819,00

Valore di stima: € 168.819,00

**Valore finale di stima: € 168.819,00**

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

Ferentino, li 10/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Stefano Paolo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Altri documenti accesso atti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra)  
Il fabbricato oggetto della presente procedura è ubicato nel territorio del Comune di Serrone (FR) e precisamente in via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra). Risulta avere destinazione residenziale ed è composto da tre piani fuori terra e, vista la morfologia del territorio, di n. 2 piani interrati o seminterrati, è inoltre dotato di corte esclusiva completamente recintata, all'interno della quale è presente anche un campo da tennis in condizioni estremamente compromesse, di fatto inutilizzabile. La recinzione, realizzata con rete metallica e paletti in ferro, presenta tratti in condizioni pessime con presenza di tratti completamente caduti a terra. Sulla corte del fabbricato, al piano terra, risulta essere presente anche un forno a legna con relativa struttura. L'abitazione è così suddivisa e composta. Al piano terra: ampia sala da pranzo, piccola cucina e bagno; al piano primo: ampio soggiorno, camera da letto e bagno; al piano secondo: n. 3 camere da letto, due bagni e piccolo ripostiglio; al piano primo interrato: cantina e locale di deposito con presenza di autoclave; al piano secondo interrato, ovvero al piano strada, un locale garage con accesso carrabile, delimitato da serranda in metallo, direttamente dalla strada. Al fabbricato si giunge percorrendo un percorso composto da vialetto e scalinata, con pavimentazione in pietra e accesso pedonale dalla strada, delimitato da un cancelletto in metallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 635, Zc. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lottizzazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31/10/1962, delibera della Giunta Provinciale di Frosinone n. 2233 del 08/10/1963 e D.M. Agricoltura e Foreste del 24/02/1968.

**Prezzo base d'asta: € 168.819,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.819,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serrone (FR) - via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 635, Zc. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	482,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di procedura si presenta in buono stato conservativo. Dal sopralluogo effettuato non risultano esserci particolarità, anche strutturali, degne di nota, ad eccezione dell'intonaco esterno il quale necessita di interventi di ripristino in alcune parti della facciata. Il locale garage, gran parte della recinzione e il campo da tennis presente sono in pessimo stato di manutenzione e necessitano di interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato oggetto della presente procedura è ubicato nel territorio del Comune di Serrone (FR) e precisamente in via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra). Risulta avere destinazione residenziale ed è composto da tre piani fuori terra e, vista la morfologia del territorio, di n. 2 piani interrati o seminterrati, è inoltre dotato di corte esclusiva completamente recintata, all'interno della quale è presente anche un campo da tennis in condizioni estremamente compromesse, di fatto inutilizzabile. La recinzione, realizzata con rete metallica e paletti in ferro, presenta tratti in condizioni pessime con presenza di tratti completamente caduti a terra. Sulla corte del fabbricato, al piano terra, risulta essere presente anche un forno a legna con relativa struttura. L'abitazione è così suddivisa e composta. Al piano terra: ampia sala da pranzo, piccola cucina e bagno; al piano primo: ampio soggiorno, camera da letto e bagno; al piano secondo: n. 3 camere da letto, due bagni e piccolo ripostiglio; al piano primo interrato: cantina e locale di deposito con presenza di autoclave; al piano secondo interrato, ovvero al piano strada, un locale garage con accesso carrabile, delimitato da serranda in metallo, direttamente dalla strada. Al fabbricato si giunge percorrendo un percorso composta da vialetto e scalinata, con pavimentazione in pietra e accesso pedonale dalla strada, delimitato da un cancelletto in metallo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		