
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	10



Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	18



Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.160,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	26



INCARICO

All'udienza del 04/06/2025, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, 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** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T (Coord. Geografiche: 41°37'17.1"N 13°29'55.1"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T (Coord. Geografiche: 41°37'18.3"N 13°29'55.9"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Il lotto unico è composto dal bene n. 1 e dal bene n. 2, situati nella periferia del Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Quercia Pelosa, zona a vocazione principale agricola collinare sufficientemente urbanizzata con presenza di fabbricati a destinazione abitativa.

Il bene n. 1 è un fabbricato destinato a civile abitazione edificato in diverse epoche con prima costruzione iniziata a metà del secolo scorso, esso si trova con il prospetto principale del piano terra direttamente a confine con la strada pubblica suddetta, mentre i due piani sottostrada sono raggiungibili da un vialetto in comune con la proprietà confinante.

Il piano terra si compone di tre camere, un deposito, ed una camera/veranda, per una superficie lorda di mq 126 e netta di mq 105, in pessimo stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di realizzazione ed infiltrazioni di acque piovane dal tetto a falde inclinate, che non risulta ispezionabile con solaio piano in latero cemento. La copertura è invece in legno con sovrastante manto di tegole.

Il piano 1° sottostrada S1, è composto da un abitazione allo stato rustico, anche in conseguenza dell'inizio di lavori manutentivi allo stato iniziale, con accesso dal prospetto laterale, il livello si compone di una rimessa per attrezzi, quattro camere e un bagno smantellato, il tutto per una superficie lorda di mq 108 e mq 76 metri.

Il 2° piano sottostrada, ospita due cantine anche esse allo stato grezzo, per una superficie lorda di mq 45 e netta di mq 30.

Lo scrivente perito precisa che il fabbricato al momento non risultano impianti, al solo piano terra è presente l'impianto elettrico datato che dovrà essere completamente rinnovato. Non risultano al momento del sopralluogo allacci alle pubbliche utenze.

Il bene n. 1 nel complesso si trova in uno stato di manutenzione e conservazione pessimo, con infiltrazioni sparse provenienti dall'esterno, ovvero da copertura e pareti perimetrali con problemi di umidità ai piani sottostanti per il contatto delle pareti con il terreno circostante.

L'aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire una ristrutturazione completa del fabbricato con adeguamento sismico della struttura oltre alla realizzazione di nuovi impianti.

Le criticità descritte, di carattere rilevante, risultano considerate nella valutazione anche con relativo coefficiente di riduzione del valore.



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.

L'esperto stimatore si recava congiuntamente con il custode Dott.ssa Simonetta Chiappini presso l'immobile il giorno 10 luglio 2025 alle ore 10.00, risultava presente il debitore esecutato che assisteva alle operazioni di rilevazione metrica e fotografica, fornendo le informazioni richieste al momento. Verificate le infiltrazioni per il bene n. 1, veniva invitato a porre in essere delle opere di sostegno al piano terra a propria cura e spese, in prossimità delle aree dove i solai mostravano distaccamenti di intonaco. Veniva infine, avvisato, in considerazione che l'immobile risulta disabitato da diversi anni, di liberare lo stesso dal materiale accatastato salvo ogni diversa determinazione in fase della vendita. Per il bene n. 2, locale garage, in sede di sopralluogo veniva raccomandato di non eseguire accessi e di avere le dovute precauzioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Il lotto unico è composto dal bene n. 1 e dal bene n. 2, situati nella periferia del Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Quercia Pelosa, zona a vocazione principale agricola collinare sufficientemente urbanizzata con presenza di fabbricati a destinazione abitativa.

Il bene n. 2 è composto da un locale garage situato vicino il fabbricato abitativo. Non è stato possibile visionarlo al suo interno, in quanto la serranda ad apertura manuale risulta disallineata poiché il rullo risulta fuoriuscito dalle guide. Tale aspetto è dovuto al precario stato di stabilità a seguito del distacco delle murature portanti verticali dal cordolo di sommità. Va precisato che l'immobile non risulta agibile ed in funzione anche della sua natura abusiva, la valutazione del bene è stata eseguita al netto del costo di demolizione e smaltimento del locale che rimane comunque a carico dell'aggiudicatario.

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.

L'esperto stimatore si recava congiuntamente con il custode Dott.ssa Simonetta Chiappini presso l'immobile il giorno 10 luglio 2025 alle ore 10.00, risultava presente il debitore esecutato che assisteva alle operazioni di rilevazione metrica e fotografica, fornendo le informazioni richieste al momento. Verificate le infiltrazioni per il bene n. 1, veniva invitato a porre in essere delle opere di sostegno al piano terra a propria cura e spese, in prossimità delle aree dove i solai mostravano distaccamenti di intonaco. Veniva infine, avvisato, in considerazione che l'immobile risulta disabitato da diversi anni, di liberare lo stesso dal materiale accatastato salvo ogni diversa determinazione in fase della vendita. Per il bene n. 2, locale garage, in sede di sopralluogo



veniva raccomandato di non eseguire accessi e di avere le dovute precauzioni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

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

Dalla documentazione estrapolata dal fascicolo telematico e prodotta dal creditore procedente si attesta la completezza della stessa. Si allega l'atto di provenienza anteventennio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

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

Dalla documentazione estrapolata dal fascicolo telematico e prodotta dal creditore procedente si attesta la completezza della stessa. Si allega l'atto di provenienza anteventennio.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Il bene n. 1 particella 1013 sub 4, confina:
con strada comunale Via Panicelli, particella 1012, 1014, 1148 e 1531, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Il bene n. 2 particella 1029, confina:
con strada comunale Via Quercia Pelosa, particella 1014, 1149 e 1593, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Aitazione al rustico	105,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	0,00 m	T
Abitazione al rustico	76,00 mq	108,00 mq	0,50	54,00 mq	0,00 m	S1
n. 2 Cantine	30,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				189,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,00 mq		



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno con sovrastante garage	25,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1994 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1013, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 Superficie catastale 233 mq Rendita € 480,82 Piano S1-S2-T
Dal 15/05/2018 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1013, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 Superficie catastale 224 mq Rendita € 480,82 Piano S1-S2-T

I titolari dei diritti reali corrispondono ai titolari della ditta intestati in visura catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1994 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1029, Zc. 2 Categoria C6 Cl.17, Cons. 25 Superficie catastale 32 mq Rendita € 105,87 Piano T
Dal 15/05/2018 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1029, Zc. 2



		Categoria C6 Cl.17, Cons. 25 Superficie catastale 32 mq Rendita € 105,87 Piano T
--	--	--

I titolari dei diritti reali corrispondono ai titolari della ditta intestati in visura catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1013	4	2	A3	3	9,5	224 mq	480,82 €	S1-S2-T	

Corrispondenza catastale

Dalle verifiche eseguite in corso di sopralluogo è stato possibile accertare che la planimetria depositata in catasto fabbricati non risulta completamente conforme allo stato dei luoghi. Le difformità desunte in corso di accesso si riconducono principalmente al piano 1° sottosatrada, il quale presenta una ristrutturazione in corso con modifiche per nuova disposizione degli spazi interni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1029		2	C6	17	25	32 mq	105,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile accertare la corrispondenza catastale poiché il bene non è accessibile e mostra visibili lesioni strutturali che non permettono un adeguata sicurezza ad operare nei pressi del corpo di fabbrica.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Lo stato manutentivo dell'immobile è pessimo, il fabbricato realizzato in diverse epoche, presenta caratteristiche strutturali e di finitura diversificate anche in punti rilevanti della struttura portante, che sommata alla realizzazione in economia e parte dei lavori incompleti stato rustico, hanno comportato un peggioramento congenito con infiltrazioni di acque meteoriche in più punti ed in particolare al piano terra, dove le infiltrazioni provenienti dalla copertura e dai cordoli perimetrali delle facciate a vista, hanno creato zone con forte ammaloramento dei solai e delle murature.

L'acquirente dovrà tenere presente che occorrerà un intervento manutentivo straordinario ivi comprese le strutture portanti e su tutte le parti di completamento del fabbricato, sia all'interno che all' esterno e sulla copertura, con aggravio di costi dovuti all'ubicazione ed ai ridotti spazi esterni di intervento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Lo stato manutentivo dell'immobile è pessimo, il fabbricato realizzato in economia presenta caratteristiche statiche e lavorazioni non eseguite alla regola dell'arte e che non rispettano le attuali norme in materia sismica, si rappresenta che l'immobile allo stato della visita risultava inagibile e non accessibile all'interno per rilevanti lesioni strutturali che hanno disallineato sia i componenti orizzontali che verticali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Non risultano parti comuni dagli atti pubblici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Non risultano parti comuni dagli atti pubblici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Lo scrivente riferisce che dagli atti pubblici visionati nonché dai relativi elaborati grafici riferibili, non è stata rilevata nessuna servitù precisata e/o descritta.

Si avverte pertanto che il trasferimento avviene con annesse servitù attive e passive, ivi comprese quelle occulte

non rilevabili da fonti pubbliche, non rese note al momento del sopralluogo e/o non visibili, con particolare riguardo a servitù aeree per colonne di adduzione, scarico e simili.

Ulteriormente il sottoscritto riferisce che al momento del sopralluogo, l'esecutato ha precisato che la corte laterale del fabbricato, è utilizzata in comune con la proprietà confinante la quale a sua volta mette a



disposizione altra porzione di corte, per l'accesso pedonale ai piani 1° e 2° sottostrada. Detta area è circoscrivibile lungo il confine tra le particelle 1013 "bene n. 1 della presente perizia" e 1012 "terza proprietà non oggetto della presente", ipoteticamente esercitando una servitù reciproca di fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Lo scrivente riferisce che dagli atti pubblici visionati nonché dai relativi elaborati grafici riferibili, non è stata rilevata nessuna servitù precisata e/o descritta.

Si avverte pertanto che il trasferimento avviene con annesse servitù attive e passive, ivi comprese quelle occulte

non rilevabili da fonti pubbliche, non rese note al momento del sopralluogo e/o non visibili, con particolare riguardo a servitù aeree per colonne di adduzione, scarico e simili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Il bene n. 1 è un fabbricato destinato a civile abitazione edificato in diverse epoche con prima costruzione iniziata a metà del secolo scorso, esso si trova con il prospetto principale del piano terra direttamente a confine con la strada pubblica suddetta, mentre i due piani sottostrada sono raggiungibili da un vialetto di utilizzo comune con la proprietà confinante.

Il piano terra si compone di tre camere, un deposito, ed una camera/veranda, per una superficie lorda di mq 126 e netta di mq 105, in pessimo stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di realizzazione con evidenti infiltrazioni di acque piovane sul solaio divisorio del tetto a falde inclinate non ispezionabile. La copertura presenta struttura portante in legno con sovrastante manto di tegole.

Il piano 1° sottostrada S1, è composto da un abitazione allo stato rustico, con accesso dal prospetto laterale, il livello si compone di una rimessa per attrezzi, quattro camere e un bagno smantellato, il tutto per una superficie lorda di mq 108 e mq 76 metri.

Il 2° piano sottostrada, ospita due cantine anche esse allo stato grezzo, per una superficie lorda di mq 45 e netta di mq 30.

Lo scrivente perito precisa che il fabbricato al momento non risultano impianti, al solo piano terra è presente l'impianto elettrico datato che dovrà essere completamente rinnovato. Non risultavano al momento del sopralluogo allacci alle pubbliche utenze.

Il bene n. 1 nel complesso si trova in uno stato di manutenzione e conservazione pessimo, con infiltrazioni sparse provenienti dall'esterno sia dalla copertura che dalle pareti perimetrali con relativi problemi di umidità ai piani sottostanti per il contatto delle pareti stesse con il terreno.

La struttura è realizzata in muratura portante, in parte in muratura ordinaria mista di pietre e tufo a taglio irregolare con ricorso di mattoni in cotto agli spigoli, oltre a porzioni realizzate in blocchi di cemento cavi, oltre a porzioni realizzate con laterizi forati di diversa misura. I solai di interpiano sono realizzati in opera, in parte, in travetti e pignatte ed in parte in travi in ferro e tavelloni.

L'aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire una ristrutturazione completa del fabbricato con adeguamento sismico della struttura, oltre alla realizzazione di nuovi impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T



Il bene n. 2 è un fabbricato destinato a locale garage, edificato in muratura portante in mattoni di cemento pieni a vista con cordolo di sommità in cemento armato a cui è ancorato il solaio di tipo piano in latero cemento gettato in opera formato da pignatte e travetti in laterizio prefabbricati, che funge anche da copertura con sovrastante strato di guaina ormai deteriorata. L'accesso al locale avveniva tramite una serranda che allo stato attuale è disallineata a seguito dell'uscita del rullo dalle guide, avvenuta in conseguenza allo scollamento tra le murature verticali ed il cordolo di sommità con lesioni in compressione del solaio di copertura. Il tutto rende la struttura inagibile e pericolante a livello statico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il bene n. 1 risulta libero da persone, ma occupato da oggetti del debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il bene n. 2 dalle dichiarazioni rese, in quanto non accessibile per la precarietà statica, risulta libero da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1987 al 13/11/1995	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio D'Errico	18/11/1987	14403	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	10/12/1987		13318



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/1994 al 16/05/2018	**** Omissis ****	Successione per legge in morte di ##Bottoni Giuseppe##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	25/03/1996		3281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2018 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Agenzia delle Entrate di Frosinone	13/11/1995	75	545
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Matteo Baldassarra	15/05/2018	6156	4933
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	16/05/2018		6112
		Registrazione			
Dal 06/08/2024 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	06/08/2024		12275
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito un aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 08.04.2026, non rilevando atti traslativi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, successivamente alla data del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1987 al 13/11/1995	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio D'Errico	18/11/1987	14403	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	10/12/1987		13318
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/1994 al 16/05/2018	**** Omissis ****	Successione per legge in morte di ##Bottoni Giuseppe##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	25/03/1996		3281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	13/11/1995	75	545
Dal 15/05/2018 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Matteo Baldassarra	15/05/2018	6156	4933
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	16/05/2018		6112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/08/2024 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	06/08/2024		12275
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito un aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 08.04.2026, non rilevando atti traslativi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, successivamente alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/05/2018



Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1134
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 77.529,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.685,82

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 12/02/2024
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 2022
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/05/2018
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1134
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 77.529,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.685,82

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 12/02/2024
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 2022
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Il bene n. 1 ricade negli strumenti urbanistici vigenti come segue:

-) nel P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano in zona B2, zona di completamento;
-) nel P.T.P.R. della Regione Lazio, in zona di Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Il bene n. 2 ricade negli strumenti urbanistici vigenti come segue:

-) nel P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano in zona F2, zone di attrezzature pubbliche di interesse comune;
-) nel P.T.P.R. della Regione Lazio, in zona di Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto C.T.U. effettuava istanza di accesso agli atti amministrativi notificata a mezzo prot. n. 17389 del 08.10.2025, e dopo essersi recato in diverse occasioni, in quanto lo sviluppo delle ricerche per il fabbricato edificato in epoca remota coniugato ai nominativi con diverse omonimie, si è definito con l'esito negativo come da attestazione rilasciata dal competente ufficio prot. 1381 del 26.01.2026 allegata alla presente.

Si precisa ulteriormente che dagli atti pubblici il fabbricato ha avuto origine con edificazione anteriore al 1967, mentre dalle fonti cartografiche della Regione Lazio, carta tecnica su base aereo-foto IGM, è stato possibile evincere che il fabbricato risultava presente già nella pubblicazione del 1979. Tuttavia, non è possibile con certezza qualificare la piena legittimità del fabbricato nella sua interezza, considerato anche che l'accatastamento di detto fabbricato avviene successivamente nel 1988. Tale considerazione è stata ragguagliata in sede di attribuzione del valore opportunamente ridotto.

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.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

La costruzione 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.

Il sottoscritto C.T.U. effettuava istanza di accesso agli atti amministrativi notificata a mezzo prot. n. 17389 del 08.10.2025, e dopo essersi recato in diverse occasioni, in quanto lo sviluppo delle ricerche per il fabbricato edificato in epoca remota coniugato ai nominativi con diverse omonimie, si è definito con l'esito negativo come da attestazione rilasciata dal competente ufficio prot. 1381 del 26.01.2026.

Si precisa ulteriormente che dalle fonti cartografiche e dagli atti pubblici il fabbricato ha avuto origine successivamente agli anni 80 e risulta realizzato in assenza di titolo edilizio, pertanto è di natura abusiva. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria in quanto l'immobile ricade in zona F1 a servizi del p.r.g. e l'attuale struttura non rispetta le distanze minime da confine.

Nella valutazione è stato considerato il costo di demolizione della struttura medesima.

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato bene n. 1, non risulta inserito in contesto condominiale e/o residenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato bene n. 2, non risulta inserito in contesto condominiale e/o residenziale.



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** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T

Il lotto unico è composto dal bene n. 1 e dal bene n. 2, situati nella periferia del Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Quercia Pelosa, zona a vocazione principale agricola collinare sufficientemente urbanizzata con presenza di fabbricati a destinazione abitativa. Il bene n. 1 è un fabbricato destinato a civile abitazione edificato in diverse epoche con prima costruzione iniziata a metà del secolo scorso, esso si trova con il prospetto principale del piano terra direttamente a confine con la strada pubblica suddetta, mentre i due piani sottostrada sono raggiungibili da un vialetto in comune con la proprietà confinante. Il piano terra si compone di tre camere, un deposito, ed una camera/veranda, per una superficie lorda di mq 126 e netta di mq 105, in pessimo stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di realizzazione ed infiltrazioni di acque piovane dal tetto a falde inclinate, che non risulta ispezionabile con solaio piano in latero cemento. La copertura è invece in legno con sovrastante manto di tegole. Il piano 1° sottostrada S1, è composto da un abitazione allo stato rustico, anche in conseguenza dell'inizio di lavori manutentivi allo stato iniziale, con accesso dal prospetto laterale, il livello si compone di una rimessa per attrezzi, quattro camere e un bagno smantellato, il tutto per una superficie lorda di mq 108 e mq 76 metri. Il 2° piano sottostrada, ospita due cantine anche esse allo stato grezzo, per una superficie lorda di mq 45 e netta di mq 30. Lo scrivente perito precisa che il fabbricato al momento non risultano impianti, al solo piano terra è presente l'impianto elettrico datato che dovrà essere completamente rinnovato. Non risultano al momento del sopralluogo allacci alle pubbliche utenze. Il bene n. 1 nel complesso si trova in uno stato di manutenzione e conservazione pessimo, con infiltrazioni sparse provenienti dall'esterno, ovvero da copertura e pareti perimetrali con problemi di umidità ai piani sottostanti per il contatto delle pareti con il terreno circostante. L'aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire una ristrutturazione completa del fabbricato con adeguamento sismico della struttura oltre alla realizzazione di nuovi impianti. Le criticità descritte, di carattere rilevante, risultano considerate nella valutazione anche con relativo coefficiente di riduzione del valore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1013, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 85.050,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (basato su riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni



eseguite per il Tribunale di Frosinone e da atti pubblici. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 450,00 - val. max. € 650,00.

Dall'attenta analisi della tipologia di immobile oggetto dello studio, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e lo stato conservativo e la vetustà, le rifiniture presenti e la loro qualità, il rapporto tra la superficie, l'ubicazione nonché il contesto del fabbricato e gli spazi accessori, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario corrente pari ad Euro 450,00/mq nella zona in cui ricade l'immobile. E' bene precisare che successivamente è necessario un'ulteriore defalcazione per le criticità emerse e descritte in perizia, attestatosi nella ulteriore detrazione pari al 20%.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T

Il lotto unico è composto dal bene n. 1 e dal bene n. 2, situati nella periferia del Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Quercia Pelosa, zona a vocazione principale agricola collinare sufficientemente urbanizzata con presenza di fabbricati a destinazione abitativa. Il bene n. 2 è composto da un locale garage situato vicino il fabbricato abitativo. Non è stato possibile visionarlo al suo interno, in quanto la serranda ad apertura manuale risulta disallineata poiché il rullo risulta fuoriuscito dalle guide. Tale aspetto è dovuto al precario stato di stabilità a seguito del distaccamento delle murature portanti verticali dal cordolo di sommità. Va precisato che l'immobile non risulta agibile ed in funzione anche della sua natura abusiva, la valutazione del bene è stata eseguita al netto del costo di demolizione e smaltimento del locale che rimane comunque a carico dell'aggiudicatario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1029, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.400,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (basato su riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone e da atti pubblici. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 200,00 - val. max. € 300,00.

Dall'attenta analisi della tipologia di immobile oggetto dello studio, dalla pessima qualità costruttiva e dalle problematiche statiche ed urbanistiche, il sottoscritto ha attribuito un valore unitario corrente pari ad Euro 200,00/mq nella zona in cui ricade l'immobile. E' bene precisare che successivamente è necessario un'ulteriore defalcazione per le criticità emerse e descritte in perizia, ovvero la detrazione della demolizione del manufatto con relativi oneri pari ad Euro 5.000,00 ivi compresi i costi, le autorizzazioni e le certificazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T	189,00 mq	450,00 €/mq	€ 85.050,00	100,00%	€ 85.050,00



Bene N° 2 - Garage Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T	32,00 mq	200,00 €/mq	€ 6.400,00	100,00%	€ 6.400,00
Valore di stima:					€ 91.450,00

Valore di stima: € 91.450,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente correttivo per stato di manutenzione e vetustà - immobile allo stato rustico di epoca remota (cfr bene n. 1)	10,00	%
Coefficiente di riduzione per assenza di impianti tecnologici di servizio e fognatura	10,00	%
Demolizione bene n. 2 locale garage - con mezzi meccanici compreso trasporto e smaltimento a discarica autorizzata (cfr bene n. 2)	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 68.160,00

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.

Frosinone, li 21/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco

ELENCO ALLEGATI (per pubblicazione):

- ✓ N° 1 **** Omissis ****
- ✓ N° 2 **** Omissis ****
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - catastale attuale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - attuali
- ✓ N° 5 Foto - Lotto Unico
- ✓ N° 6 **** Omissis ****
- ✓ N° 7 **** Omissis ****



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T
Il lotto unico è composto dal bene n. 1 e dal bene n. 2, situati nella periferia del Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Quercia Pelosa, zona a vocazione principale agricola collinare sufficientemente urbanizzata con presenza di fabbricati a destinazione abitativa. Il bene n. 1 è un fabbricato destinato a civile abitazione edificato in diverse epoche con prima costruzione iniziata a metà del secolo scorso, esso si trova con il prospetto principale del piano terra direttamente a confine con la strada pubblica suddetta, mentre i due piani sottostrada sono raggiungibili da un vialetto in comune con la proprietà confinante. Il piano terra si compone di tre camere, un deposito, ed una camera/veranda, per una superficie lorda di mq 126 e netta di mq 105, in pessimo stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di realizzazione ed infiltrazioni di acque piovane dal tetto a falde inclinate, che non risulta ispezionabile con solaio piano in latero cemento. La copertura è invece in legno con sovrastante manto di tegole. Il piano 1° sottostrada S1, è composto da un abitazione allo stato rustico, anche in conseguenza dell'inizio di lavori manutentivi allo stato iniziale, con accesso dal prospetto laterale, il livello si compone di una rimessa per attrezzi, quattro camere e un bagno smantellato, il tutto per una superficie lorda di mq 108 e mq 76 metri. Il 2° piano sottostrada, ospita due cantine anche esse allo stato grezzo, per una superficie lorda di mq 45 e netta di mq 30. Lo scrivente perito precisa che il fabbricato al momento non risultano impianti, al solo piano terra è presente l'impianto elettrico datato che dovrà essere completamente rinnovato. Non risultano al momento del sopralluogo allacci alle pubbliche utenze. Il bene n. 1 nel complesso si trova in uno stato di manutenzione e conservazione pessimo, con infiltrazioni sparse provenienti dall'esterno, ovvero da copertura e pareti perimetrali con problemi di umidità ai piani sottostanti per il contatto delle pareti con il terreno circostante. L'aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire una ristrutturazione completa del fabbricato con adeguamento sismico della struttura oltre alla realizzazione di nuovi impianti. Le criticità descritte, di carattere rilevante, risultano considerate nella valutazione anche con relativo coefficiente di riduzione del valore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1013, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene n. 1 ricade negli strumenti urbanistici vigenti come segue: -) nel P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano in zona B2, zona di completamento; -) nel P.T.P.R. della Regione Lazio, in zona di Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T
Il lotto unico è composto dal bene n. 1 e dal bene n. 2, situati nella periferia del Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Quercia Pelosa, zona a vocazione principale agricola collinare sufficientemente urbanizzata con presenza di fabbricati a destinazione abitativa. Il bene n. 2 è composto da un locale garage situato vicino il fabbricato abitativo. Non è stato possibile visionarlo al suo interno, in quanto la serranda ad apertura manuale risulta disallineata poiché il rullo risulta fuoriuscito dalle guide. Tale aspetto è dovuto al precario stato di stabilità a seguito del distaccamento delle murature portanti verticali dal cordolo di sommità. Va precisato che l'immobile non risulta agibile ed in funzione anche della sua natura abusiva, la valutazione del bene è stata eseguita al netto del costo di demolizione e smaltimento del locale che rimane comunque a carico dell'aggiudicatario.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1029, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene n. 2 ricade negli strumenti urbanistici vigenti come segue: -) nel P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano in zona F2, zone di attrezzature pubbliche di interesse comune; -) nel P.T.P.R. della Regione Lazio, in zona di Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Prezzo base d'asta: € 68.160,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.160,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Panicelli n. 25, piano S1-S2-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1013, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	189,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo dell'immobile è pessimo, il fabbricato realizzato in diverse epoche, presenta caratteristiche strutturali e di finitura diversificate anche in punti rilevanti della struttura portante, che sommata alla realizzazione in economia e parte dei lavori incompleti stato rustico, hanno comportato un peggioramento congenito con infiltrazioni di acque meteoriche in più punti ed in particolare al piano terra, dove le infiltrazioni provenienti dalla copertura e dai cordoli perimetrali delle facciate a vista, hanno creato zone con forte ammaloramento dei solai e delle murature. L'acquirente dovrà tenere presente che occorrerà un intervento manutentivo straordinario ivi comprese le strutture portanti e su tutte le parti di completamento del fabbricato, sia all'interno che all' esterno e sulla copertura, con aggravio di costi dovuti all'ubicazione ed ai ridotti spazi esterni di intervento.		
Descrizione:	Il lotto unico è composto dal bene n. 1 e dal bene n. 2, situati nella periferia del Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Quercia Pelosa, zona a vocazione principale agricola collinare sufficientemente urbanizzata con presenza di fabbricati a destinazione abitativa. Il bene n. 1 è un fabbricato destinato a civile abitazione edificato in diverse epoche con prima costruzione iniziata a metà del secolo scorso, esso si trova con il prospetto principale del piano terra direttamente a confine con la strada pubblica suddetta, mentre i due piani sottostrada sono raggiungibili da un vialetto in comune con la proprietà confinante. Il piano terra si compone di tre camere, un deposito, ed una camera/veranda, per una superficie lorda di mq 126 e netta di mq 105, in pessimo stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di realizzazione ed infiltrazioni di acque piovane dal tetto a falde inclinate, che non risulta ispezionabile con solaio piano in latero cemento. La copertura è invece in legno con sovrastante manto di tegole. Il piano 1° sottostrada S1, è composto da un abitazione allo stato rustico, anche in conseguenza dell'inizio di lavori manutentivi allo stato iniziale, con accesso dal prospetto laterale, il livello si compone di una rimessa per attrezzi, quattro camere e un bagno smantellato, il tutto per una superficie lorda di mq 108 e mq 76 metri. Il 2° piano sottostrada, ospita due cantine anche esse allo stato grezzo, per una superficie lorda di mq 45 e netta di mq 30. Lo scrivente perito precisa che il fabbricato al momento non risultano impianti, al solo piano terra è presente l'impianto elettrico datato che dovrà essere completamente rinnovato. Non risultano al momento del sopralluogo allacci alle pubbliche utenze. Il bene n. 1 nel complesso si trova in uno stato di manutenzione e conservazione pessimo, con infiltrazioni sparse provenienti dall'esterno, ovvero da copertura e pareti perimetrali con problemi di umidità ai piani sottostanti per il contatto delle pareti con il terreno circostante. L'aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire una ristrutturazione completa del fabbricato con adeguamento sismico della struttura oltre alla realizzazione di nuovi impianti. Le criticità descritte, di carattere rilevante, risultano considerate nella valutazione anche con relativo coefficiente di riduzione del valore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Quercia Pelosa snc (n catasto Via Panicelli), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1029, Zc.	Superficie	32,00 mq



	2, Categoria C6		
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo dell'immobile è pessimo, il fabbricato realizzato in economia presenta caratteristiche statiche e lavorazioni non eseguite alla regola dell'arte e che non rispettano le attuali norme in materia sismica, si rappresenta che l'immobile allo stato della visita risultava inagibile e non accessibile all'interno per rilevanti lesioni strutturali che hanno disallineato sia i componenti orizzontali che verticali.		
Descrizione:	Il lotto unico è composto dal bene n. 1 e dal bene n. 2, situati nella periferia del Comune di Monte San Giovanni Campano, in Via Quercia Pelosa, zona a vocazione principale agricola collinare sufficientemente urbanizzata con presenza di fabbricati a destinazione abitativa. Il bene n. 2 è composto da un locale garage situato vicino il fabbricato abitativo. Non è stato possibile visionarlo al suo interno, in quanto la serranda ad apertura manuale risulta disallineata poiché il rullo risulta fuoriuscito dalle guide. Tale aspetto è dovuto al precario stato di stabilità a seguito del distacco delle murature portanti verticali dal cordolo di sommità. Va precisato che l'immobile non risulta agibile ed in funzione anche della sua natura abusiva, la valutazione del bene è stata eseguita al netto del costo di demolizione e smaltimento del locale che rimane comunque a carico dell'aggiudicatario.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA PANICELLI N. 25, PIANO S1-S2-T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/05/2018
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1134
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 77.529,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.685,82

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 12/02/2024
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 2022
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA QUERCIA PELOSA SNC (N CATASTO VIA PANICELLI), PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/05/2018
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1134
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 77.529,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.685,82

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 12/02/2024
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 2022
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

