
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
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.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 312.828,00	14

INCARICO

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, 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** - Villa ubicata a Alatri (FR) - via piccola Fiuggi,8

DESCRIZIONE

Trattasi di una villa sita nel Comune di Alatri (FR) in via piccola Fiuggi,8.

L'immobile è inserito nella zona periferica del Comune di Alatri a circa 8,5 Km dal Centro storico. La villa si sviluppa su un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra ed un piano mansardato adibiti entrambi a residenza e un giardino di pertinenza completamente recintato. L'immobile risulta completamente abusivo e non sanabile.

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** - Villa ubicata a Alatri (FR) - via piccola Fiuggi,8

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile pignorato confina a Nord con particella n.644, a Sud con particelle n.362-363, a Est con particella n.353 e ad Ovest con particelle n.351-359.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	162,00 mq	1	162,00 mq	2,75 m	T
Abitazione	70,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	3,10 m	Mansarda
Garage	72,00 mq	90,00 mq	0,25	22,50 mq	2,30 m	S1
Giardino	1820,00 mq	1820,00 mq	0,08	145,60 mq	0,00 m	
Terrazzo	46,00 mq	56,00 mq	0,25	14,00 mq	0,00 m	Mansarda
Portico	9,55 mq	9,55 mq	0,4	3,82 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				439,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				439,92 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1998 al 28/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 360, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 78 Rendita € 0,06 Piano S1
Dal 14/01/1998 al 28/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 360, Sub. 1, Zc. 2

		Categoria A2 Cl.3, Cons. 11,5 vani Rendita € 0,71 Piano T-1
Dal 28/12/2007 al 02/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 360, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11,5 vani Rendita € 0,71 Piano T-1
Dal 28/12/2007 al 02/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 360, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 78 Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 02/04/2014 al 16/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 360, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 287 mq Rendita € 433,57 Piano T-1
Dal 02/04/2014 al 14/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 360, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 78 Superficie catastale 89 mq Rendita € 56,40 Piano S1

I titolari catastali non coincidono con quelli reali in quanto il sig.**** Omissis **** è deceduto il 29/10/2017

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	360	1	2	A2	3	11,5 vani	287 mq	433,57 €	T-1	
	4	360	2	2	C6	5	78	89 mq	56,4 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi. Le difformità riguardano una diversa distribuzione interna e la creazione di due unità immobiliari distinte con accessi separati.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una villa sita nel Comune di Alatri (FR) in via piccola Fiuggi,8.

L'immobile è inserito nella zona periferica del Comune di Alatri a circa 8,5 Km dal Centro storico. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali. La villa si sviluppa su un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra ed un piano mansardato entrambi adibiti a residenza e un giardino di pertinenza completamente recintato. La villa è inserita all'interna di una zona boscata. La strada di penetrazione (via Piccola Fiuggi) è carrabile in parte asfaltata e in parte in breccia. L'immobile internamente ed esternamente si trova in discreto stato di conservazione. La

facciata dell'edificio è in parte tinteggiata e in parte a cortina. Internamente le finiture sono rappresentate da pavimentazione in marmette di cemento, pareti tinteggiate, infissi e porte in legno, riscaldamento autonomo con terminali del tipo radiatori. Gli impianti sono perfettamente funzionanti benchè provvisti delle relative certificazioni. La

struttura dell'edificio è del tipo cemento armato. I solai sono in latero-cemento.

La copertura è di tipo mansarda. Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene mediante Fossa Imhoff. Il giardino esterno è in parte pavimentato per permettere l'ingresso delle autovetture al garage seminterrato e risulta delimitato da recinzione in parte in rete metallica e in parte in muratura. L'ingresso alla villa avviene direttamente da via piccola Fiuggi attraverso un cancello carrabile elettrico con ingresso anche pedonale

sempre elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1969 al 14/01/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aurelio Tarquini	29/11/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/12/1969		9218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 28/12/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	08/01/2009	358	324
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Santacroce			
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/01/2008	459	290
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/01/2001
Reg. gen. 461 - Reg. part. 43
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca
Iscritto a Frosinone il 07/04/2008
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1287
Importo: € 384.617,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 10/07/2024
Reg. gen. 12947 - Reg. part. 10550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri. Inoltre ricade in zona di "Paesaggio naturale di continuità" ai sensi dell'art. 24 del P.T.P.R. della Regione Lazio e parte del giardino di pertinenza in zona "Boschi" ai sensi dell'art. 39 del P.T.P.R.

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.

A seguito di ricerche effettuate il sottoscritto esclude che l'immobile in questione sia stato realizzato prima del 01/09/1967. Si fa presente che nell'atto di compravendita del 29/11/1969 viene venduto il solo appezzamento di terreno distinto al N.C.T. al Foglio n.4 part. n.360. Inoltre la planimetria di impianto dell'immobile è del 23/05/1982 prot. n.1512. L'accesso agli atti presso il settore Edilizia Privata del Comune di Alatri non ha permesso l'individuazione del titolo abilitativo che ha legittimato la costruzione dell'immobile pignorato. Infatti il titolo abilitativo richiamato nell'atto di compravendita del 28/12/2007 ossia il "nulla osta per esecuzione dei lavori edili" pratica n.69 del 08/12/1985 non esiste agli atti del Comune di Alatri. Appare comunque strano che il predetto nulla osta per esecuzione lavori edili sia successivo al primo accatastamento del 23/05/1982. Inoltre è stata effettuata anche una ricerca su eventuali richieste di sanatoria o titoli abilitativi sugli ex proprietari del terreno foglio n.4 part. 360 che ha dato esito negativo. L'unica richiesta di sanatoria ai sensi della L. n.47/85 è a nome dell'ex proprietario sig. **** Omissis **** prot. n.30404 e n.30405 del 30/12/1986 che però si riferisce ad un terreno diverso (Foglio n.4 part.356-357) da quello oggetto di esecuzione e distante circa 180 m e la cui costruzione è di due piani fuori terra ma senza seminterrato e di superficie minore. Pertanto il sottoscritto non è in grado di indicare quale sia il titolo abilitativo che ha legittimato la costruzione oggetto di pignoramento che pertanto allo stato attuale è da considerarsi completamente abusiva. Non è altresì possibile alcun tipo di sanatoria essendo il terreno in questione ricadente in zona "Agricola" del vigente P.R.G. del Comune di Alatri.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il bene pignorato è costituito da una villa si è optato per un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Alatri (FR) - via piccola Fiuggi,8
Trattasi di una villa sita nel Comune di Alatri (FR) in via piccola Fiuggi,8. L'immobile è inserito nella zona periferica del Comune di Alatri a circa 8,5 Km dal Centro storico. La villa si sviluppa su un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra ed un piano mansardato adibiti entrambi a residenza e un giardino di pertinenza completamente recintato. L'immobile risulta completamente abusivo e non sanabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 360, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 360, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 373.932,00

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico. E' stata inoltre considerata anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Alatri (FR) - via piccola Fiuggi,8	439,92 mq	850,00 €/mq	€ 373.932,00	100,00%	€ 373.932,00
				Valore di stima:	€ 373.932,00

Valore di stima: € 373.932,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costruzione completamente abusiva - Oneri completa demolizione	61104,00	€

Valore finale di stima: € 312.828,00

Essendo la costruzione completamente abusiva il valore dell'immobile è pari a zero. Inoltre essendo il terreno su cui sorge la costruzione in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri il valore del predetto terreno è sicuramente inferiore agli oneri di demolizione per il ripristino dei luoghi. Considerando una volumetria di circa 2.100,00 mc il costo della demolizione è pari a 22,41 euro/mc (Voce A.3.01.1.b Tariffario Regione Lazio anno 2023) per un totale di Euro 46.200,00 a cui vanno aggiunti gli oneri di discarica pari a 24,84 Euro/ton (Voce A.3.03.7.d Tariffario Regione Lazio anno 2023) per un totale di $600 \times 24,84 = 14.904,00$ euro. Pertanto il costo totale della demolizione compreso gli oneri per la discarica sono pari a Euro 61.104,00 a fronte di un

valore del terreno stimabile in euro 9,00/mq e pertanto pari a $9,00 \times 1.990,00 = 17.910,00$ euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di accesso agli atti presso il settore edilizia privata del Comune di Alatri non è stata reperita alcuna documentazione che legittimasse dal punto di vista urbanistico l'immobile pignorato. Il tutto come meglio specificato nel capitolo regolarità edilizia.

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 20/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dello Russo Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali operazioni peritali (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa lotto unico (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 4 Google maps - Mappa ubicazione immobile (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto unico (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche lotto unico (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato attuale lotto unico (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atti di provenienza (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 31/01/2025)

✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 31/01/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Alatri (FR) - via piccola Fiuggi,8
Trattasi di una villa sita nel Comune di Alatri (FR) in via piccola Fiuggi,8. L'immobile è inserito nella zona periferica del Comune di Alatri a circa 8,5 Km dal Centro storico. La villa si sviluppa su un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra ed un piano mansardato adibiti entrambi a residenza e un giardino di pertinenza completamente recintato. L'immobile risulta completamente abusivo e non sanabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 360, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 360, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri. Inoltre ricade in zona di "Paesaggio naturale di continuità" ai sensi dell'art. 24 del P.T.P.R. della Regione Lazio e parte del giardino di pertinenza in zona "Boschi" ai sensi dell'art. 39 del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 312.828,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 312.828,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via piccola Fiuggi,8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 360, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 360, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	439,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una villa sita nel Comune di Alatri (FR) in via piccola Fiuggi,8. L'immobile è inserito nella zona periferica del Comune di Alatri a circa 8,5 Km dal Centro storico. La villa si sviluppa su un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra ed un piano mansardato adibiti entrambi a residenza e un giardino di pertinenza completamente recintato. L'immobile risulta completamente abusivo e non sanabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e figli.		