

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Emilia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	7
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	9
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA.....	12
Dati Catastali .....	13



<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	13
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	14
Patti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	16



Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	22
Normativa urbanistica .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	23
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare .....	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.....	33



<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.900,00</b> .....	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3 .....	35
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA .....	36



## INCARICO

---

In data 10/09/2025, il sottoscritto Geom. D'Emilia Fabrizio, con studio in VIA CLEMENTE HOFFBAUER N. 12 - 03100 - Frosinone (FR), email fabriziodemilia@alice.it, PEC fabrizio.demilia@geopec.it, Tel. 3392699666, 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** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

---

L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo.

Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastalmente interposto da un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti.

La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .

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'accesso sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione , previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata A/R del 30.09.2025 N° RC361481193IT ( Parte Debitrice Esecutata ) e PEC del 01.10.2025 ( Legale Creditore Procedente ) è iniziato il 23.10.2025 e portato a termine lo stesso giorno alla presenza del Nominato Custode e



della MADRE della Parte Debitrice Esecutata attualmente all'estero.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

---

L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo.

Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastralmente interposto da un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti.

La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .

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'accesso sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione , previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata A/R del 30.09.2025 N° RC361481193IT ( Parte Debitrice Esecutata ) e PEC del 01.10.2025 ( Legale Creditore Procedente ) è iniziato il 23.10.2025 e portato a termine lo stesso giorno alla presenza del Nominato Custode e della MADRE della Parte Debitrice Esecutata attualmente all'estero.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

---

L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo.

Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastralmente interposto da un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti.

La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-



Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .

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'accesso sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione , previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata A/R del 30.09.2025 N° RC361481193IT ( Parte Debitrice Esecutata ) e PEC del 01.10.2025 ( Legale Creditore Procedente ) è iniziato il 23.10.2025 e portato a termine lo stesso giorno alla presenza del Nominato Custode e della MADRE della Parte Debitrice Esecutata attualmente all'estero.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

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

### TITOLARITÀ

---



**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

---

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

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

La parte Debitrice Esecutata risulta proprietaria in forza di DECRETO di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Frosinone il 29.10.2013 Rep. N° 2306 trascritto presso la CC.RR.II. di Frosinone il 27.11.2013 alla formalità N. 16366.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

---

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

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

La parte Debitrice Esecutata risulta proprietaria in forza di DECRETO di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Frosinone il 29.10.2013 Rep. N° 2306 trascritto presso la CC.RR.II. di Frosinone il 27.11.2013 alla formalità N. 16366.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

---

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

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

La parte Debitrice Esecutata risulta proprietaria in forza di DECRETO di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Frosinone il 29.10.2013 Rep. N° 2306 trascritto presso la CC.RR.II. di Frosinone il 27.11.2013 alla formalità N. 16366.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

---

L'unità immobiliare di che trattasi, ai piani 1°-2° e 3° , confina con unità abitativa Fg. 6 p.lla 466 Sub 2 , viale di accesso comune Fg. 6 p.lla 466 Sub 1 , stessa proprietà Fg. 6 p.lla 902 , salvo altri.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

---

Il fondo di terreno di che trattasi confina con unità stessa proprietà a due lati, terreno Fg. 6 p.lla 805 e p.lla 463, salvo altri.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

---



Il fondo di terreno di che trattasi confina con unità stessa proprietà a due lati, terreno Fig. 6 p.la 903 e p.la 767, salvo altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in costruzione	96,85 mq	113,10 mq	1	113,10 mq	3,00 m	PRIMO ( p. 1° )
Portico in costruzione	216,30 mq	216,30 mq	0,15	32,45 mq	3,00 m	PRIMO ( P.1° )
Balcone in costruzione	204,50 mq	204,50 mq	0,10	20,45 mq	0,00 m	PRIMO ( p. 1° )
Abitazione in costruzione	88,85 mq	105,10 mq	1	105,10 mq	2,95 m	SECONDO ( p. 2° )
Abitazione in costruzione	88,85 mq	105,10 mq	1	105,10 mq	2,95 m	TERZO ( p. 3° )
Terreno agricolo	890,00 mq	890,00 mq	0,02	17,80 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>394,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>394,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	660,00 mq	660,00 mq	1	660,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>660,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>660,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Terreno agricolo	1945,00 mq	1945,00 mq	1	1945,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1945,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1945,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1986 al 29/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 466 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 976,10 Piano S1-T-1°
Dal 05/09/2002 al 18/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 466 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 000370
Dal 05/09/2002 al 18/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 804 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 001710 Reddito dominicale € 9,71 Reddito agrario € 8,39
Dal 05/09/2002 al 18/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 810 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 001530 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 0,79
Dal 18/11/2003 al 29/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 466 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 003610
Dal 29/10/2013 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 466, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1-2-3°

I titolari ed i dati catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 24/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 465 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 000860 Reddito dominicale € 4,44 Reddito agrario € 4,44
Dal 24/01/1994 al 29/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 806 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 000660 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 3,41
Dal 19/10/2013 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 806 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 000660 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 3,41

I titolari e dati catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 05/02/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 464 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 003830 Reddito dominicale € 21,76 Reddito agrario € 18,79
Dal 05/02/1990 al 24/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 804 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 003805 Reddito dominicale € 21,62 Reddito agrario € 18,67
Dal 24/01/1994 al 05/09/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 804 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 003655 Reddito dominicale € 20,76 Reddito agrario € 17,93
Dal 05/09/2002 al 18/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 902 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 001945 Reddito dominicale € 11,05 Reddito agrario € 9,54
Dal 29/10/2013 al 03/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 902



		Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 001945 Reddito dominicale € 11,05 Reddito agrario € 9,54
--	--	--

I titolari ed i dati catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	466	3		F3					1-2-3°	

#### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	806				Vigneto	U	000660	3,41 €	3,41 €	

#### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	902				Seminativo arborato	1	001945	11,05 €	9,54 €	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

I beni immobili de quo risultano INTERCLUSI in quanto il Viale di Accesso Comune , censito col SUB 1 della p.lla 466 , risulta catastalmente interposto dalla P.lla 467 di proprietà di Terzi non esegutati ( Vedasi anche Decreto di trasferimento del 29.10.2013 rep. 2306/13) .

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

I beni immobili de quo risultano INTERCLUSI in quanto il Viale di Accesso Comune censito col SUB 1 della p.lla 466 risulta catastalmente interposto dalla P.lla 467 di proprietà di Terzi non esegutati ( Vedasi anche Decreto di trasferimento del 29.10.2013 rep. 2306/13) .

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

I beni immobili de quo risultano INTERCLUSI in quanto il Viale di Accesso Comune censito col SUB 1 p.lla 466 risulta catastalmente interposto dalla P.lla 467 di proprietà di Terzi non esegutati ( Vedasi anche Decreto di trasferimento del 29.10.2013 rep. 2306/13) .

### PATTI

#### **BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

La porzione di fabbricato risulta in corso di costruzione priva di rifiniture ed utenze e pertanto NON ABITATO ED ABITABILE.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**



Trattasi di un fondo di terreno incolto.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Il terreno risulta incolto.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

La porzione di immobile che risulta in corso di costruzione con le sole murature perimetrali, tetto di copertura e portico in legno ed il tutto in scadente stato di conservazione e manutenzione.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Il fondo di terreno de quo risulta non lavorato con suolo prativo.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Il fondo di terreno de quo risulta non lavorato con suolo prativo.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

La porzione di fabbricato de quo ( Sub 3 ) risulta inserito in un complesso di maggior consistenza aventi parti comuni con l'altra unità abitativa ( Sub 2 ) di proprietà di terzi ( Fratello ) aventi spazi/ingresso/strada comuni distinti nel NCEU al Foglio 6 P.lla 466 Sub 1 .

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Il fondo di terreno de quo e la porzione di fabbricato ( Sub 3 ) risulta inserito in un complesso di maggior consistenza aventi parti comuni con l'altra unità abitativa ( Sub 2 ) di proprietà di terzi ( Fratello ) aventi spazi/ingresso/strada comuni distinti nel NCEU al Foglio 6 P.lla 466 Sub 1 .

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Il fondo di terreno de quo e la porzione di fabbricato ( Sub 3 ) risulta inserito in un complesso di maggior consistenza aventi parti comuni con l'altra unità abitativa ( Sub 2 ) di proprietà di terzi ( Fratello ) aventi spazi/ingresso/strada comuni distinti nel NCEU al Foglio 6 P.lla 466 Sub 1 .

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



**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

Per accedere al complesso Immobiliare l'attuale viale cementato contempla anche la p.lla 467 in proprietà di terzi non eseguiti, così come si evince dalla consultazione dell'Allegato N° 6 - Accesso al Lotto di vendita.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI, PIANO TERRA**

Per accedere al complesso Immobiliare l'attuale viale cementato contempla anche la p.lla 467 in proprietà di terzi non eseguiti, così come si evince dalla consultazione dell'Allegato N° 6 - Accesso al Lotto di vendita.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI, PIANO TERRA**

Per accedere al complesso Immobiliare l'attuale viale cementato contempla anche la p.lla 467 in proprietà di terzi non eseguiti, così come si evince dalla consultazione dell'Allegato N° 6 - Accesso al Lotto di vendita.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

Il bene di che trattasi consiste in una porzione di fabbricato per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva facente parte di un fabbricato di maggior consistenza.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato con solai in legno e calcestruzzo, la copertura è in legno di tipo a tetto con sovrastante manto sintetico, prospetti perimetrali e balconi e portico anch'essi in legno.

Tale fabbricato a quadruplica elevazione, che si presenta ultimato ed abitato solo al piano terra in proprietà di terzi, si compone, quindi, di ulteriori tre piani fuori terra ad uso abitativo comunicanti a mezzo di scala interna anch'essa in c.a. allo stato grezzo.

In generale la porzione di fabbricato de quo in corso di costruzione, risalente agli anni 1994/1995 di tipologia edilizia medio si presenta allo stato grezzo priva di rifiniture ed utenze ed in scadente stato di manutenzione e conservazione.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI, PIANO TERRA**

Il bene oggetto della presente perizia di stima consiste in un fondo di terreno agricolo di forma irregolare, giacitura pianeggiante con piano di campagna che degrada in leggero pendio verso il fondo valle, suolo prativo con soprassuolo costituito da piante legnose di alto fusto e rovi.

La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani (in prossimità della Protezione Civile di PATRICA), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI, PIANO TERRA**



Il bene oggetto della presente perizia di stima consiste in un fondo di terreno agricolo di forma irregolare, giacitura pianeggiante con piano di campagna che degrada in leggero pendio verso il fondo valle, suolo prativo con soprassuolo costituito da piante legnose di alto fusto e rovi .

La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

L'immobile risulta libero

In corso di costruzione privo di rifiniture ed utenze. Al piano primo risulta la presenza di materiale edile.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1990 al 29/10/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		NOTAIO BELLELLI ELVIRA	05/02/1990	14853	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	26/02/1990	2867	2477
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/04/1994 al 29/10/2013	**** Omissis ****	<b>PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO STIRPE MARINA DI FROSINONE	07/04/1994	21434	3537
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	27/04/1994	6140	4732
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/10/2013 al 02/01/2026	**** Omissis ****	<b>DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI FROSINONE	29/10/2013	2306	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	27/11/2013	22789	16366
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 attualmente invariata.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1990 al 29/10/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BELLELLI ELVIRA	05/02/1990	14853	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	26/02/1990	2867	2477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/04/1994 al 29/10/2013	**** Omissis ****	<b>PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO STIRPE MARINA DI FROSINONE	07/04/1994	21434	3537
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	27/04/1994	6140	4732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/10/2013 al 02/01/2026	**** Omissis ****	<b>DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI FROSINONE	29/10/2013	2306	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	27/11/2013	22789	16366
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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 attualmente invariata.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1990 al 29/10/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BELLELLI ELVIRA	05/02/1990	14853	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	26/02/1990	2867	2477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/04/1994 al 29/10/2013	**** Omissis ****	<b>PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO STIRPE MARINA DI FROSINONE	07/04/1994	21434	3537
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	27/04/1994	6140	4732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/10/2013 al 02/01/2026	**** Omissis ****	<b>DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI FROSINONE	29/10/2013	2306	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	27/11/2013	22789	16366
<b>Registrazione</b>					
		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 attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBCATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI FROSINONE aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da SCRITTURA PRIVATA  
 Iscritto a NOTAIO LIGOZZI M.TERESA il 21/06/2021  
 Reg. gen. 100055 - Reg. part. 916  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 60.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 40.000,00  
 Rogante: NOTAIO LIGOZZI M.T.  
 Data: 20/05/2021  
 N° repertorio: 1708  
 N° raccolta: 1347

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGN.TI IMMOBILI**  
 Trascritto a FROSINONE il 23/04/2025  
 Reg. gen. 7548 - Reg. part. 6028



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI FROSINONE aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da SCRITTURA PRIVATA  
Iscritto a NOTAIO LIGOZZI M.TERESA il 21/06/2021  
Reg. gen. 100055 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: NOTAIO LIGOZZI M.T.  
Data: 20/05/2021  
N° repertorio: 1708  
N° raccolta: 1347

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGN.TI IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/04/2025  
Reg. gen. 7548 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI FROSINONE aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da SCRITTURA PRIVATA  
Iscritto a NOTAIO LIGOZZI M.TERESA il 21/06/2021  
Reg. gen. 100055 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1



Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: NOTAIO LIGOZZI M.T.  
Data: 20/05/2021  
N° repertorio: 1708  
N° raccolta: 1347

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGN.TI IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/04/2025  
Reg. gen. 7548 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

---

I BENI di che trattasi ( fabbricato e terreni ), secondo il vigente regolamento edilizio - Piano di fabbricazione approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 01.06.1982 del Comune di PATRICA ( FR ) , ricadono nella " Zona E" ovvero a " Destinazione ZONA AGRICOLA " .

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

---

I BENI di che trattasi ( fabbricato e terreni ), secondo il vigente regolamento edilizio - Piano di fabbricazione approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 01.06.1982 del Comune di PATRICA ( FR ) , ricadono nella " Zona E" ovvero a " Destinazione ZONA AGRICOLA " .

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

---

I BENI di che trattasi ( fabbricato e terreni ), secondo il vigente regolamento edilizio - Piano di fabbricazione approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 01.06.1982 del Comune di PATRICA ( FR ) , ricadono nella " Zona E" ovvero a " Destinazione ZONA AGRICOLA " .

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---



**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI a mezzo PEC del 30.10.2025, HO acquisito le seguenti informazioni e titoli abilitativi rilasciati dal Comune di PATRICA e precisamente :

- Fabbricato iniziato in data anteriore al 1° Settembre 1967 ;  
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 433/570/93 del 29.06.1993 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per Lavori di risanamento statico conservativo e realizzazione di un portico.

SUCCESSIVAMENTE, per opere realizzate in assenza di titoli abilitativi edilizi ed in difformità alla suddetta Concessione Edilizia N° 433/570/93 ( Vedasi Ordinanza n. 5 del 31.01.1994 del Comune di Patrica- Sospensione dei lavori sono state PRESENTATE al Comune di PATRICA N° 2 DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO ai sensi della Legge 724/94 a nome di :

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisita al Prot. N° 1291 del 27.02.1995 - POSIZIONE N° 17/94 ;

2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisita al Prot. N° 1292 del 27.02.1995 - Posizione N° 18/94 .

Le suddette Pratiche di CONDONO EDILIZIO sono state definite con il rilascio del PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n° 159 DEL 09.04.2014 con allegati grafici del Piano TERRA ULTIMATO ( altra proprietà non eseguita ) ; Piani PRMO - SECONDO e TERZO ( sottotetto ) IN CORSO DI COSTRUZIONE ( All. 11 - Titoli Abilitativi edilizi) .

**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.

I piani 1°-2° e 3° SONO IN CORSO DI COSTRUZIONE CON LE SOLO TAMPONATURE PERIMETRALI ed il Portico al P. 1° in legno lamellare.

Sul terreno di pertinenza esclusiva ( Sub 3 ) il gazebo in legno ivi realizzato non risulta più in essere in quanto crollato.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

L'immobile non risulta agibile.

I BENI di che trattasi ( fabbricato e terreni ), secondo il vigente regolamento edilizio - Piano di fabbricazione approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 01.06.1982 del Comune di PATRICA ( FR ) , ricadono nella " Zona E" ovvero a " Destinazione ZONA AGRICOLA " .



### ***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° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

---

L'immobile non risulta agibile.

I BENI di che trattasi ( fabbricato e terreni ), secondo il vigente regolamento edilizio - Piano di fabbricazione approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 01.06.1982 del Comune di PATRICA ( FR ) , ricadono nella " Zona E" ovvero a " Destinazione ZONA AGRICOLA " .

### ***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 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

## 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.

Per la natura , ubicazione e diritti di proprietà sui beni pignorati, ritengo opportuno e conveniente formare un UNICO LOTTO DI VENDITA.

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3

L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo. Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastalmente interposto da un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non esegutati. La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone



dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 466, Sub. 3, Categoria F3Valore di stima del bene: € 78.800,00

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.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile di che trattasi, ho proceduto ad accertare il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato nella "Zona Periferica/Extraurbana " del Comune di PATRICA con il metodo di Stima SINTETICA per Comparazione Diretta fondato su prezzi di mercato desunti per via indiretta, attraverso i Valori pubblicati dalle banche dati degli Osservatori del Mercato Immobiliare ( quali Agenzia delle Entrate, Tecnocasa e Borsino Immobiliare ) e da Agenzie operanti nel settore, opportunamente adattati al bene da stimare in considerazione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Ne è risultato che il Valore al MQ per " Abitazioni Civili - Stato Normale " 1° Sem- Anno 2025 , varia tra €\mq 287,00 e €\mq 455,00 in funzione della panoramicità, stato conservativo, rifiniture, superficie, ect. .

Appare, equo fissare per la tipologia di fabbricato " Economico " un prezzo di mercato minimo di €\mq 300,00 . Essendo il fabbricato\ villino in corso di costruzione con le sole seguenti opere\lavori completati\ eseguiti: Strutture portanti verticali e solai in c.a., Copertura a tetto con struttura in legno e pareti perimetrali; procedo alla sua stima attraverso l'applicazione della " Tabella di Percentualizzazione dei Lavori " e precisamente sulla base della media aritmetica dei valori percentuali dei lavori fino ad oggi eseguiti che ho reperito sulla base di tabelle adottate da diversi Istituti Bancari per la certificazione degli Stati di avanzamento dei lavori necessari per le erogazioni dei mutui edilizi. Dall'allegate TABELLE si ricava - per i lavori eseguiti - una percentuale di INCIDENZA pari al 35%  $[(6+27+2)= 35\%$  e  $(5+10+11+8)= 34\%$  ] che rapportata al suddetto Prezzo di mercato adottato a base di calcolo pari a €\mq 300,00 si ha ,in definitiva, un VALORE UNITARIO ATTUALE DI MERCATO pari a €\mq 200,00 in C.T. ( €\mq 300,00 x 1-35% ) .

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA

L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo. Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastalmente interposto da un fondo di terreno ( p.la 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti. La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 806, Qualità VignetoValore di stima del bene: € 2.310,00

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni similari ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed



estrinseche ( terreno agricolo ).

Per la ricerca del Valore venale del bene , il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare , dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare e da informazioni acquisite presso il Comune di PATRICA per il pagamento dell'IMU su base urbanistica.

Tale fondo di terreno è ubicato nella zona definita " PERIFERICA/RURALE " del Comune di PATRICA , dove i valori di riferimento per terreni agricoli oscillano da un minimo di €/mq 2,50 ad un massimo di €/mq 5,00 a secondo di : forma regolare o irregolare, superficie, giacitura del piano di campagna, soprassuolo, destinazione urbanistica, ecc. .

Nel nostro caso trattandosi di un terreno agricolo ritengo equo adottare un Valore Unitario di Mercato minimo pari a circa Euro/mq 3,50.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA

L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo. Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastalmente interposto da un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti. La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .

Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 902, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 6.807,50

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ( terreno agricolo ).

Per la ricerca del Valore venale del bene , il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare , dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare e da informazioni acquisite presso il Comune di PATRICA per il pagamento dell'IMU su base urbanistica.

Tale fondo di terreno è ubicato nella zona definita " PERIFERICA/RURALE " del Comune di PATRICA , dove i valori di riferimento per terreni agricoli oscillano da un minimo di €/mq 2,50 ad un massimo di €/mq 5,00 a secondo di : forma regolare o irregolare, superficie, giacitura del piano di campagna, soprassuolo, destinazione urbanistica, ecc. .

Nel nostro caso trattandosi di un terreno agricolo ritengo equo adottare un Valore Unitario di Mercato minimo pari a circa Euro/mq 3,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione	394,00 mq	200,00 €/mq	€ 78.800,00	100,00%	€ 78.800,00



Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3					
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA	660,00 mq	3,50 €/mq	€ 2.310,00	100,00%	€ 2.310,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA	1945,00 mq	3,50 €/mq	€ 6.807,50	100,00%	€ 6.807,50
Valore di stima:					€ 87.917,50

Valore di stima: € 87.917,50

**Valore finale di stima: € 87.900,00**

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.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile di che trattasi, ho proceduto ad accertare il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato nella "Zona Periferica/Extraurbana " del Comune di PATRICA con il metodo di Stima SINTETICA per Comparazione Diretta fondato su prezzi di mercato desunti per via indiretta, attraverso i Valori pubblicati dalle banche dati degli Osservatori del Mercato Immobiliare ( quali Agenzia delle Entrate, Tecnocasa e Borsino Immobiliare ) e da Agenzie operanti nel settore, opportunamente adattati al bene da stimare in considerazione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni immobili de quo risultano INTERCLUSI in quanto il Viale di Accesso Comune censito col SUB 1 p.lla 466 1 risulta catastalmente interposto dalla P.lla 467 di proprietà di Terzi non esegutati ( Vedasi anche Decreto di trasferimento del 29.10.2013 rep. 2306/13) .



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 14/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. D'Emilia Fabrizio

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONCOVAZIONI DELL'ESPERTO STIMATORE (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DI ACCECCO ESPERTO/CUSTODE (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - MAPPA NCT - FOGLIO 6 (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE NCEU - NCT (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO - NCEU (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ACCESSO AL LOTTO - STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - PIANTE DEL LOTTO (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - CRONOSTORIA CATASTALE DEI BENI (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - TITOLI (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - BORSINI - VALORI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 13 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - INVIO ELABORATO PERITALE (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOTECARIO (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ELABORATO PRIVACY (Aggiornamento al 05/02/2026)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3

L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo. Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastalmente interposto da un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti. La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 466, Sub. 3, Categoria F3

Destinazione urbanistica: I BENI di che trattasi ( fabbricato e terreni ), secondo il vigente regolamento edilizio - Piano di fabbricazione approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 01.06.1982 del Comune di PATRICA ( FR ) , ricadono nella " Zona E" ovvero a " Destinazione ZONA AGRICOLA " .

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA

L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo. Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastalmente interposto da un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti. La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 806, Qualità Vigneto

Destinazione urbanistica: I BENI di che trattasi ( fabbricato e terreni ), secondo il vigente regolamento edilizio - Piano di fabbricazione approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 01.06.1982 del Comune di PATRICA ( FR ) , ricadono nella " Zona E" ovvero a " Destinazione ZONA AGRICOLA " .

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA

L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo. Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastalmente interposto da



un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti. La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 902, Qualità Seminativo arborato

Destinazione urbanistica: I BENI di che trattasi ( fabbricato e terreni ), secondo il vigente regolamento edilizio - Piano di fabbricazione approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 01.06.1982 del Comune di PATRICA ( FR ) , ricadono nella " Zona E" ovvero a " Destinazione ZONA AGRICOLA " .

**Prezzo base d'asta: € 87.900,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.900,00**

<b>Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, piano 1-2-3		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 466, Sub. 3, Categoria F3	<b>Superficie</b>	394,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione di immobile che risulta in corso di costruzione con le sole murature perimetrali, tetto di copertura e portico in legno ed il tutto in scadente stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo. Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastalmente interposto da un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti. La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 806, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	660,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fondo di terreno de quo risulta non lavorato con suolo prativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo. Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastalmente interposto da un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti. La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Patrica (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 902, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1945,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fondo di terreno de quo risulta non lavorato con suolo prativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile urbano oggetto della presente esecuzione immobiliare trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessi terreni di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare de quo , costituito da un corpo centrale di forma rettangolare, si compone di tre piani fuori terra da adibire ad appartamento ad uso residenziale, comunicanti a mezzo di scala interna in c.a. e circondato da un portico perimetrale al piano primo. Tale complesso residenziale risulta intercluso in quanto l'attuale viale di accesso comune è catastalmente interposto da un fondo di terreno ( p.lla 467 ) di proprietà di terzi non eseguiti. La zona dove è ubicato tale fabbricato è nella parte bassa e periferica del Comune di PATRICA denominata Contrada Tufo Varaccani ( in prossimità della Protezione Civile di PATRICA ), a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali ma in prossimità della Zona ASI Industriale di Patrica-Ferentino-Frosinone dalla quale vi si accede attraverso la Strada Provinciale Via Morolense a mezzo di Via del Campo di Sopra .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI N. 45, PIANO 1-2-3**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da SCRITTURA PRIVATA  
Iscritto a NOTAIO LIGOZZI M.TERESA il 21/06/2021  
Reg. gen. 100055 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: NOTAIO LIGOZZI M.T.  
Data: 20/05/2021  
N° repertorio: 1708  
N° raccolta: 1347

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGN.TI IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/04/2025  
Reg. gen. 7548 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da SCRITTURA PRIVATA  
Iscritto a NOTAIO LIGOZZI M.TERESA il 21/06/2021  
Reg. gen. 100055 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: NOTAIO LIGOZZI M.T.  
Data: 20/05/2021  
N° repertorio: 1708  
N° raccolta: 1347



### Trascrizioni

- **VERBALE PIGN.TI IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/04/2025  
Reg. gen. 7548 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA CONTRADA TUFO VARACCANI , PIANO TERRA

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da SCRITTURA PRIVATA  
Iscritto a NOTAIO LIGOZZI M.TERESA il 21/06/2021  
Reg. gen. 100055 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: NOTAIO LIGOZZI M.T.  
Data: 20/05/2021  
N° repertorio: 1708  
N° raccolta: 1347

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGN.TI IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/04/2025  
Reg. gen. 7548 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

