
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Coccia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	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.....	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.750,00	16

INCARICO

All'udienza del 10/09/2025, il sottoscritto Ing. Coccia Alessandro, con studio in Via Provinciale, 23 - 03011 - Alatri (FR), email ing.coccia.alessandro@gmail.com, PEC alessandro.coccia@geopec.it, Tel. 328 2865779, Fax 0775 1693178, 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** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Laguccio n.7, piano T (Coord. Geografiche: Lat: 41.678285°; Log. 13.366013°)

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra/rialzato facente parte di un edificio residenziale costruito su due livelli (P.T. e S1), costituito compressivamente da n. 2 unità abitative. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Alatri (FR) in Via Laguccio n. 7/A. La zona si configura come un contesto prettamente extraurbano e periferico, situata a circa 6 km di distanza dal centro storico e dai principali nuclei amministrativi del Comune. Si tratta di una zona agricola e residenziale sparsa, tipica delle frazioni rurali della Ciociaria, caratterizzata da ampi spazi aperti e fabbricati di modesta entità, spesso isolati o raggruppati in piccoli nuclei. L'insediamento sorge lungo assi viari secondari che collegano la periferia sud di Alatri con le arterie a scorrimento veloce verso Fiuggi e Frosinone. I servizi essenziali (negozi di prima necessità, uffici postali, banche, presidi sanitari) non sono raggiungibili a piedi e richiedono l'uso di mezzi privati, essendo concentrati nel baricentro urbano di Alatri o nelle frazioni più strutturate (come Tecchiena o Mole Bisleti). Sono presenti le urbanizzazioni primarie (elettricità, rete idrica e illuminazione pubblica parziale). Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento della superficie commerciale di circa 55 mq, posto interamente al piano terra/rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile è accessibile tramite una corte esterna e un balcone (B.C.N.C.). Internamente l'unità si sviluppa in un unico livello ed è composta da una cucina e due vani principali collegati tra loro da un corridoio facente parte di altra unità immobiliare di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Il compendio presenta uno stato di manutenzione discreto e necessita di interventi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Laguccio n.7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con:

Corte Comune (Particella 1021 sub 1) su due lati;

Abitazione 1021 Subalterno 2 ;

Distacchi su proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1992 al 01/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1021 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 Rendita € 599,09 Piano T
Dal 01/03/2008 al 24/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 1021, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3 Superficie catastale 52 mq Rendita € 224,66 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	1021	3		A2	7	3	52 mq	224,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontra la non corrispondenza tra la planimetria catastale (prot. n. FR0037075 del 31/01/2008) e lo stato dei luoghi.

Contrariamente a quanto riportato nel grafico catastale, le stanze che compongono l'unità (Sub. 3) non sono collegate tra loro da porte interne, il collegamento tra i vani avviene esclusivamente tramite un corridoio di proprietà di terzi, estraneo alla presente procedura esecutiva. L'unità pignorata risulta quindi priva di un percorso interno che ne garantisca l'unità funzionale.

Ulteriori difformità sono relative all'inversione degli infissi (porta/finestra) e all'omissione del balcone e del terrazzo d'accesso insistenti sulla corte comune.

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo, è stato accertato che il collegamento e l'accesso tra i vari ambienti che compongono l'uiu oggetto della presente avvengono esclusivamente mediante un corridoio facente parte di altra unità immobiliare e di altra proprietà non oggetto di pignoramento. Lo stato di fatto risulta in contrasto rispetto all'ultima planimetria catastale in atti (prot. n. FR0037075 del 31/01/2008), la quale rappresenta gli ambienti collegati tra loro internamente da una serie di porte, di fatto inesistenti.

PATTI

Sarà a carico dell'aggiudicatario l'onere di ripristino dell'autonomia funzionale e dell'accessibilità interna del cespite. Si precisa che, sebbene gli elaborati grafici dell'ultimo frazionamento catastale riportino porte di collegamento tra i vani, tali varchi sono di fatto inesistenti, rendendo gli ambienti non comunicanti. Non è oggetto di vendita, né si intende costituito, alcun diritto di servitù di passaggio sul corridoio di proprietà aliena (Sub. 2) attualmente utilizzato per il transito. I costi per l'apertura dei varchi e le opere di ripristino, unitamente a quelli per l'adeguamento impiantistico e la sanatoria delle irregolarità, vengono decurtati dal valore di stima del bene.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare può definirsi discreto. L'immobile presenta i naturali segni di vetustà legati all'età dei componenti edilizi e alla relativa mancanza di recenti interventi di ammodernamento e manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Area di Corte comune scoperta che circonda l'intero fabbricato censita presso l'NC.E.U. di Frosinone come segue: Comune di Alatri, foglio 82 n. 1021 sub 1 B.C.N.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile si trova in una condizione di interdipendenza funzionale con una proprietà terza. Nello specifico, la circolazione tra le stanze del Sub. 3 avviene attualmente tramite un corridoio di proprietà aliena e facente parte di altra uiu. Tale situazione non risulta rappresentata nella planimetria catastale del sub 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La qualità costruttiva è di tipo civile economico. Lo stato di manutenzione generale è discreto; l'immobile risente della vetustà dei materiali e della mancanza di interventi di ammodernamento recenti.

Fondazioni: Di tipo diretto, presumibilmente in muratura o calcestruzzo (non ispezionabili).

Esposizione: L'unità immobiliare ha un'esposizione prevalente sui lati Sud-Ovest e Nord-Ovest, garantendo una discreta luminosità naturale agli ambienti principali.

Altezza interna utile: 3,00/3,20 m, costante su tutta la superficie dell'appartamento.

Strutture verticali: Muratura portante in blocchi squadrate, tipica dell'edilizia locale. Lo stato è visivamente solido ma necessita di interventi per il ripristino dei varchi interni come risultanti nella planimetria catastale.

Solai: In laterocemento con travetti e pignatte.

Copertura: A falde inclinate (comune all'intero fabbricato).

Manto di copertura: Tegole in laterizio di tipo marsigliese o coppi.

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate al civile con finitura a pittura semplice.

Pavimentazione interna: In ceramica monocottura di formato tradizionale in cucina e disimpegno; graniglia di marmo levigata nelle stanze principali.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro semplice, protetti da tapparelle in plastica (da mantenere). Infissi interni in legno tamburato.

Impianto elettrico, idrico, termico:

Elettrico: Sottotraccia, risalente all'epoca della costruzione, non a norma e privo di certificazione.

Idrico/Sanitario: Presente da attivare con nuova utenza e nuovo contatore.

Termico: Autonomo con radiatori in alluminio. In cucina è presente un camino con basamento in pietra. Tutti gli impianti necessitano di revisione totale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco ROSSI Sede ALATRI (FR)	06/04/1992	7398	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2008	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco ROSSI FRANCO Sede ALATRI (FR)	01/03/2008	53944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 07/05/2008
Reg. gen. 10531 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 84.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 06/05/2025
Reg. gen. 8337 - Reg. part. 6686
Quota: 1/1

Oneri di cancellazione

"Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel procedere alla cancellazione dell'ipoteca volontaria (Iscritta il 07/05/2008 - Reg. part. 1748) e del verbale di pignoramento immobili (Trascritto il 06/05/2025 - Reg. part. 6686) e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: un totale di circa € 588,00 a titolo di oneri tributari (pari a € 294,00 per singola formalità, comprensivi di € 200,00 per imposta ipotecaria fissa, € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta di bollo)."

NORMATIVA URBANISTICA

La particella al foglio 0082 e mappale 01021

-- PRG --

Ricade interamente nella zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.

-- Piano Classificazione Acustica --

Ricade interamente nella zona ClasseIII: Aree di tipo misto, ai sensi della delib. C.C. n.05 del 16.03.05- Albo Pretorio

nr.853 del 23.03.2005 e Approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L. n.447/1995 e LR. n.18/2001)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito dell'istanza di accesso documentale (prot. **** Omissis ****), è stato esaminato il fascicolo edilizio conservato presso il Comune di Alatri relativo al fabbricato di cui fa parte l'abitazione oggetto di pignoramento. Oltre al Verbale della Commissione Edilizia n. 108 del 1971, che esprime parere favorevole al rilascio della licenza in favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** per l'edificazione dell'intero corpo di fabbrica, sono stati rinvenuti nel fascicolo i seguenti atti:

Domanda di Licenza Edilizia: completa di numero di protocollo e data di deposito.

Relazione Tecnica e Progetto: documenti regolarmente timbrati e firmati dal professionista incaricato dell'epoca. Si segnala, tuttavia, che tali elaborati grafici risultano privi del timbro di approvazione del Comune, sebbene siano allegati alla domanda protocollata e al verbale della Commissione.

Si evidenzia, inoltre, che nel fascicolo non è stato rinvenuto alcun documento successivo alla fase di

autorizzazione: mancano le comunicazioni di fine lavori, i certificati di collaudo e il certificato di agibilità. L'immobile è pertanto privo delle attestazioni che ne certifichino la conformità finale rispetto al progetto e la sussistenza delle condizioni di sicurezza e igiene.

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.

L'attuale conformazione dell'unità (Sub. 3) è difforme dalla Licenza n. 108/1971 e dalla planimetria catastale del 2008. Il frazionamento che ha generato il Sub. 3 è privo di titolo edilizio e l'unità manca di autonomia funzionale: i varchi di collegamento interno indicati in catasto sono inesistenti, rendendo gli ambienti tra loro non comunicanti. Per quanto riguarda le aperture, l'attuale portoncino d'ingresso dell'abitazione è quello della cucina, in corrispondenza di quella che nella planimetria catastale del 2008 è erroneamente indicata come finestra. Nella camera, la porta-finestra prevista in progetto sul lato prospiciente il balcone è inesistente; l'apertura è stata realizzata sulla parete laterale e affaccia su un terrazzo non indicato né in progetto né in catasto. Tale terrazzo, che funge da copertura per una porzione seminterrata di altra proprietà, si proietta sulla corte comune ed è accessibile dall'esterno tramite una scala anch'essa non censita. Si riscontra inoltre che i due balconi (cucina e disimpegno) sono sensibilmente più piccoli rispetto al progetto e privi di collegamento tra loro, contrariamente a quanto graficamente previsto: in particolare, il balcone del disimpegno non si estende a fronteggiare la parete della camera. Entrambi i balconi, non rappresentati in catasto, presentano un sistema di accesso tramite gradini e aggettano sulla corte comune. La regolarizzazione tramite Accertamento di Conformità (ex D.P.R. 380/01), comprensiva di sanzioni, pratiche e opere murarie per il ripristino dei collegamenti interni, è stata oggetto di stima forfettaria per complessivi € 10.000,00, detratti dal valore di stima del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Laguccio n.7, piano T
Appartamento al piano terra/rialzato facente parte di un edificio residenziale costruito su due livelli (P.T. e S1), costituito compressivamente da n. 2 unità abitative. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Alatri (FR) in Via Laguccio n. 7/A. La zona si configura come un contesto prettamente extraurbano e periferico, situata a circa 6 km di distanza dal centro storico e dai principali nuclei amministrativi del Comune. Si tratta di una zona agricola e residenziale sparsa, tipica delle frazioni rurali della Ciociaria, caratterizzata da ampi spazi aperti e fabbricati di modesta entità, spesso isolati o

raggruppati in piccoli nuclei. L'insediamento sorge lungo assi viari secondari che collegano la periferia sud di Alatri con le arterie a scorrimento veloce verso Fiuggi e Frosinone. I servizi essenziali (negozi di prima necessità, uffici postali, banche, presidi sanitari) non sono raggiungibili a piedi e richiedono l'uso di mezzi privati, essendo concentrati nel baricentro urbano di Alatri o nelle frazioni più strutturate (come Tecchiena o Mole Bisleti). Sono presenti le urbanizzazioni primarie (elettricità, rete idrica e illuminazione pubblica parziale). Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento della superficie commerciale di circa 55 mq, posto interamente al piano terra/rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile è accessibile tramite una corte esterna e un balcone (B.C.N.C.). Internamente l'unità si sviluppa in un unico livello ed è composta da una cucina e due vani principali collegati tra loro da un corridoio facente parte di altra unità immobiliare di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Il compendio presenta uno stato di manutenzione discreto e necessita di interventi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1021, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 42.750,00

Nonostante l'attenta ricerca di mercato volta a individuare compravendite recenti di immobili simili per posizione e caratteristiche nel Comune di Alatri, non è stato possibile reperire un numero sufficiente di dati comparabili diretti su cui basare un'analisi comparativa standard (Market Comparison Approach). Pertanto, in coerenza con la prassi estimativa in assenza di campionatura diretta, si è proceduto all'utilizzo dei Valori di Mercato per Zona (V.M.Z.) pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico, sono stati assunti i valori relativi al I semestre 2025 per il Comune di Alatri, facendo riferimento alla Zona Periferica (Cod. 402.P.ALATRI-FUMONE-). Per determinare il più probabile valore unitario di mercato, si è ritenuto congruo applicare il valore massimo di fascia pari a € 750,00/mq (rispetto al range € 510 - € 750/mq).

Tale scelta è motivata dall'elevata appetibilità dell'immobile, dovuta alla sua posizione strategica: l'unità si trova infatti in un'area estremamente tranquilla e riservata, ma al contempo situata nelle immediate vicinanze di Frosinone città, rendendola una soluzione ideale per chi cerca il connubio tra indipendenza e rapidità di collegamento con il capoluogo e i suoi servizi.

Ai fini della determinazione del valore del bene nello stato di fatto, dal valore di mercato lordo sono stati detratti gli oneri necessari per la regolarizzazione e il ripristino dell'autonomia funzionale, in quanto l'immobile è attualmente privo di servizi igienici propri e collegamenti interni. Tali interventi sono ritenuti sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 tramite Accertamento di Conformità.

(-) Oneri di regolarizzazione urbanistica e opere di ripristino: € 10.000,00. (non sono stati considerati eventuali costi relativi agli abusi realizzati sulle parti comuni)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alatri (FR) - Via Laguccio n.7, piano T	57,00 mq	750,00 €/mq	€ 42.750,00	100,00%	€ 42.750,00
				Valore di stima:	€ 42.750,00

Valore di stima: € 42.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed opere	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 32.750,00

Nonostante l'attenta ricerca di mercato volta a individuare compravendite recenti di immobili simili per posizione e caratteristiche nel Comune di Alatri, non è stato possibile reperire un numero sufficiente di dati comparabili diretti su cui basare un'analisi comparativa standard (Market Comparison Approach). Pertanto, in coerenza con la prassi estimativa in assenza di campionatura diretta, si è proceduto all'utilizzo dei Valori di Mercato per Zona (V.M.Z.) pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico, sono stati assunti i valori relativi al I semestre 2025 per il Comune di Alatri, facendo riferimento alla Zona Periferica (Cod. 402-). Per determinare il più probabile valore unitario di mercato, si è ritenuto congruo applicare il valore massimo di fascia pari a € 750,00/mq (rispetto al range € 510 - € 750/mq).

Tale scelta è motivata dall'elevata appetibilità dell'immobile, dovuta alla sua posizione strategica: l'unità si trova infatti in un'area estremamente tranquilla e riservata, ma al contempo situata nelle immediate vicinanze di Frosinone città, rendendola una soluzione ideale per chi cerca il connubio tra indipendenza e rapidità di collegamento con il capoluogo e i suoi servizi.

Ai fini della determinazione del valore del bene nello stato di fatto, dal valore di mercato lordo sono stati detratti gli oneri necessari per la regolarizzazione e il ripristino dell'autonomia funzionale, in quanto l'immobile è attualmente privo di servizi igienici propri e collegamenti interni. Tali interventi sono ritenuti sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 tramite Accertamento di Conformità.

(-) Oneri di regolarizzazione urbanistica e opere di ripristino: € 10 000,00 (Comprensivi di: costruzione nuovo bagno, apertura varchi interni, chiusura collegamenti verso terzi, sanzioni amministrative e spese tecniche).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenziano le seguenti riserve di carattere tecnico e giuridico, che l'aggiudicatario dovrà tenere in debita considerazione:

1. Assenza di Autonomia Funzionale e Igienica: L'unità immobiliare (Sub. 3), sebbene censita autonomamente, risulta allo stato attuale un "troncone" di fabbricato. È priva di collegamento interno tra le stanze che lo compongono ed è priva di un servizio igienico proprio. L'attuale fruizione è garantita esclusivamente attraverso il passaggio in un corridoio e l'uso di un bagno che ricadono in proprietà aliena (estranea alla procedura). Tale situazione configura una precarietà funzionale basata su un transito e un utilizzo di fatto che non risultano supportati da atti di provenienza, titoli edilizi o formalità trascritte a favore del bene in oggetto.

2. Oneri di Trasformazione Obbligatori: Per rendere l'unità abitabile e indipendente, sarà onere esclusivo dell'aggiudicatario procedere con:

L'apertura dei varchi interni per collegare i vani del Sub. 3;

La chiusura definitiva di ogni accesso verso la proprietà attigua;

La realizzazione ex-novo di un bagno all'interno del perimetro staggiato. Tali costi sono stati forfettariamente stimati e già detratti dal valore di stima finale.

3. Difformità Prospettiche e Catastali per mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto per quanto riguarda le aperture esterne.

La regolarizzazione di tali difformità e del frazionamento abusivo del 2008 dovrà avvenire tramite pratica di Accertamento di Conformità (Art. 36 D.P.R. 380/2001).

4. Impiantistica: Tutti gli impianti (termico con radiatori in ghisa, idrico ed elettrico) sono da considerarsi non a norma. Sarà necessaria una revisione totale installazione caldaia e il rilascio di nuove certificazioni di conformità (D.M. 37/08).

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.

Alatri, li 15/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Coccia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto

✓ Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Laguccio n.7, piano T
Appartamento al piano terra/rialzato facente parte di un edificio residenziale costruito su due livelli (P.T. e S1), costituito complessivamente da n. 2 unità abitative. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Alatri (FR) in Via Laguccio n. 7/A. La zona si configura come un contesto prettamente extraurbano e periferico, situata a circa 6 km di distanza dal centro storico e dai principali nuclei amministrativi del Comune. Si tratta di una zona agricola e residenziale sparsa, tipica delle frazioni rurali della Ciociaria, caratterizzata da ampi spazi aperti e fabbricati di modesta entità, spesso isolati o raggruppati in piccoli nuclei. L'insediamento sorge lungo assi viari secondari che collegano la periferia sud di Alatri con le arterie a scorrimento veloce verso Fiumicino e Frosinone. I servizi essenziali (negozi di prima necessità, uffici postali, banche, presidi sanitari) non sono raggiungibili a piedi e richiedono l'uso di mezzi privati, essendo concentrati nel baricentro urbano di Alatri o nelle frazioni più strutturate (come Tecchena o Mole Bisletti). Sono presenti le urbanizzazioni primarie (elettricità, rete idrica e illuminazione pubblica parziale). Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento della superficie commerciale di circa 55 mq, posto interamente al piano terra/rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile è accessibile tramite una corte esterna e un balcone (B.C.N.C.). Internamente l'unità si sviluppa in un unico livello ed è composta da una cucina e due vani principali collegati tra loro da un corridoio facente parte di altra unità immobiliare di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Il compendio presenta uno stato di manutenzione discreto e necessita di interventi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1021, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: La particella al foglio 0082 e mappale 01021 -- PRG -- Ricade interamente nella zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. -- Piano Classificazione Acustica -- Ricade interamente nella zona ClasseIII: Aree di tipo misto, ai sensi della delib. C.C. n.05 del 16.03.05- Albo Pretorio nr.853 del 23.03.2005 e Approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L. n.447/1995 e LR. n.18/2001)

Prezzo base d'asta: € 32.750,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Laguccio n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1021, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare può definirsi discreto. L'immobile presenta i naturali segni di vetustà legati all'età dei componenti edilizi e alla relativa mancanza di recenti interventi di ammodernamento e manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	<p>Appartamento al piano terra/rialzato facente parte di un edificio residenziale costruito su due livelli (P.T. e S1), costituito compressivamente da n. 2 unità abitative. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Alatri (FR) in Via Laguccio n. 7/A. La zona si configura come un contesto prettamente extraurbano e periferico, situata a circa 6 km di distanza dal centro storico e dai principali nuclei amministrativi del Comune. Si tratta di una zona agricola e residenziale sparsa, tipica delle frazioni rurali della Ciociaria, caratterizzata da ampi spazi aperti e fabbricati di modesta entità, spesso isolati o raggruppati in piccoli nuclei. L'insediamento sorge lungo assi viari secondari che collegano la periferia sud di Alatri con le arterie a scorrimento veloce verso Fiuggi e Frosinone. I servizi essenziali (negozi di prima necessità, uffici postali, banche, presidi sanitari) non sono raggiungibili a piedi e richiedono l'uso di mezzi privati, essendo concentrati nel baricentro urbano di Alatri o nelle frazioni più strutturate (come Tecchiena o Mole Bisleti). Sono presenti le urbanizzazioni primarie (elettricità, rete idrica e illuminazione pubblica parziale). Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento della superficie commerciale di circa 55 mq, posto interamente al piano terra/rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile è accessibile tramite una corte esterna e un balcone (B.C.N.C.). Internamente l'unità si sviluppa in un unico livello ed è composta da una cucina e due vani principali collegati tra loro da un corridoio facente parte di altra unità immobiliare di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Il compendio presenta uno stato di manutenzione discreto e necessita di interventi di regolarizzazione urbanistica e catastale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore		