

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Frittola, 6, interno 3, piano S1-1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Frittola .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	15
Patti .....	15
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2025 del R.G.E.....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 127.692,00</b> .....	26
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.280,00</b> .....	26



## INCARICO

---

All'udienza del 18/06/2025, il sottoscritto Arch. Rossi Cristiano, con studio in Via Alcide De Gasperi, 5 - 03011 - Alatri (FR), email cristiano\_box@virgilio.it, PEC cristiano.rossi@archiworldpec.it, Tel. 339 37 95 098, 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 Frittola, 6, interno 3, piano S1-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Frittola

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, 6, INTERNO 3, PIANO S1-1**

---

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in via Frittola, nella parte periferica del territorio del comune di Alatri, poco distante dal confine con i territori dei comuni di Frosinone e Veroli.

Il contesto in cui esso è inserito è prevalentemente rurale, con una discreta presenza di abitazioni, soprattutto villette indipendenti.

L'immobile in oggetto è facilmente e comodamente raggiungibile sia a piedi che in automobile, è previsto nelle vicinanze anche il servizio di trasporto pubblico locale, ma non si rilevano nei pressi servizi di tipo commerciale o terziario che distano qualche kilometro.

Il bene, facendo parte di un edificio costituito da più unità immobiliari, è dotato di una corte a servizio anche di altri subalterni (5-8) utilizzabile anche come parcheggio al piano terra (sub 10) e di una corte al piano sottostrada che ospita la parte impiantistica (sub 11) comune ai sub 5-6-8-9.

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 al compendio pignorato è stato effettuato in data 10-07-2025 alla presenza del Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio dell'esecutato, così come testimoniato dal verbale di sopralluogo.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA**

---

L'immobile è questione è un terreno agricolo ubicato in via Frittola, nella parte periferica del territorio del comune di Alatri, non distante dal confine con i territori dei comuni di Frosinone e Veroli.

Risulta inserito in un contesto prevalentemente rurale anche se piuttosto urbanizzato, è facilmente



raggiungibile sia in automobile che a piedi e vi si accede da una strada vicinale che si dirama da via Frittola. In occasione del sopralluogo il terreno si presentava pulito e presentava una serie di colture di melograno.

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 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Frittola, 6, interno 3, piano S1-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c, comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come si evince dal quadro D dell'annotazione a trascrizione annotato a Frosinone di inefficacia parziale in data 15-03-2018 ai nn.4368/441 giusto atto del Tribunale di Frosinone:

In accoglimento della domanda di revocatoria ex art.2901 CC. proposta dalla Banca di Credito Cooperativo di Anagni SCARL, si dichiara inefficace nei confronti della banca attrice l'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato dai convenuti con rogito Notaio ---Omissis--- Rep.44648 del 27-10-2014, precisando che in relazione all'appartamento sito in Alatri e distinto al N.C.E.U. f.81 mapp.179 sub 9 Cat.A/2, la declaratoria di inefficacia è limitata alla quota del 50%.



## CONFINI

Il bene pignorato confina con:

- immobile f.81 mapp.176 sub 8(ovest)
- immobile f.81 mapp.176 sub 13 (vano scala) e corte comune ai sub 5-8-9 (bene non censibile)
- immobile f.81 mapp. 17 sub 10 (est) e corte comune ai sub 5-8-9 (bene non censibile).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	243,00 mq	277,00 mq	1	277,00 mq	2,86 m	1
Cantina	19,84 mq	22,80 mq	0,2	4,56 mq	3,00 m	S1
Sottoscala	9,46 mq	11,75 mq	0,2	2,35 mq	1,80 m	S1
Balcone	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Balcone	36,00 mq	36,00 mq	0,1	3,60 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>293,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>293,76 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1996 al 20/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 81, Part. 176, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9,5 vani Rendita € 711,42 Piano S1-1 Graffato No
Dal 20/07/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 81, Part. 176, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 295 mq Rendita € 711,42 Piano S1-1 Graffato No
Dal 09/11/2015 al 11/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 81, Part. 176, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 295 mq Rendita € 711,42 Piano S1-1 Graffato No



Dagli accertamenti effettuati risulta che 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
	81	176	9	2	A2	7	9,5 vani	295 mq	711,42 €	S1 - 1	No

### **Corrispondenza catastale**

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

A seguito del sopralluogo effettuato si è rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, tranne che per una piccola difformità relativa al bagno a servizio della camera principale, che riguarda la forma dello stesso ma non incide sulla consistenza catastale dell'immobile.

Va rilevato che esiste una difformità tra quanto graficizzato nella planimetria catastale in cui sono riportate le piante dell'appartamento al piano primo e dei due locali accessori al piano sottostrada e quanto invece riportato nella visura storica catastale in cui si fa riferimento, in merito al sub 9, solamente al piano primo. Tale difformità risulta di poco conto ma andrebbe comunque regolarizzata.

## PRECISAZIONI

Si è provveduto a reperire presso l'ufficio anagrafe del comune di Alatri i certificati di residenza e l'estratto di matrimonio relativo all'esecutato.

## PATTI

In occasione del sopralluogo e da quanto dichiarato dalla parte debitrice non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO



L'immobile pignorato in occasione del sopralluogo si presentava in ottimo stato di conservazione e manutenzione, sia dal punto di vista generale che delle finiture.

## PARTI COMUNI

---

Il compendio in questione fa parte di un edificio composto da più unità immobiliari, in un contesto edilizio plurifamiliare.

Da quanto dichiarato dalla parte debitrice in occasione del sopralluogo, non risulta alcun condominio ufficialmente costituito e l'immobile pignorato divide con altri subalterni alcune parti comuni e più precisamente il vano scala (sub 13) con i subalterni 5-8, la corte comune al piano terra (sub 10) con i subalterni 5-8, la corte comune al piano sottostrada (sub 11) con i subalterni 5-6-8 e la scala al piano sottostrada (sub 12) con i subalterni 5-8.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Alatri, è emerso che il terreno su cui insiste l'immobile pignorato non risulta gravato da servitù di alcun tipo, da usi civici, vincoli o diritti di superficie.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto è inserito in contesto plurifamiliare, al piano primo di un fabbricato a quattro livelli costituito da più unità immobiliari.

Esso risulta facilmente raggiungibile e si presenta in buonissime condizioni di conservazione, dotato anche di una corte comune nella parte anteriore.

La struttura dello stesso è in parte in c.a. ed in parte in muratura con solai di interpiano in laterocemento e con un rivestimento esterno in mattoni di colore tendente al giallo.

L'appartamento oggetto del pignoramento si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, presenta un corridoio ad "U", sul quale aprono tutti gli ambienti che costituiscono l'abitazione, ovvero un ampio soggiorno, una comoda zona pranzo con cucina, due bagni, un ripostiglio, tre camere da letto e uno studio; l'appartamento è anche dotato di un ampio balcone e di un piccolo balconcino dalla parte del bagno principale.

L'esposizione del bene pignorato è Nord - Sud, l'altezza interna è di circa 2,90 m, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione presenta mattonelle in gres così come i rivestimenti della cucina e dei bagni.

Per quanto riguarda gli infissi invece, quelli esterni sono in alluminio privi di taglio termico con elementi oscuranti costituiti da tapparelle in PVC, gli infissi interni sono in legno di colore marrone.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti che risultano funzionanti ma mancanti delle relative certificazioni. Lo scarico delle acque reflue avviene nella rete fognaria comunale, l'impianto termico è alimentato a gas metano e costituito da caldaia standard ed elementi scaldanti in ghisa; sono presenti anche condizionatori di tipo split con pompa di calore.

L'appartamento è dotato anche di un piccolo locale sottoscala e di un locale di sgombero(cantina), ubicati nel piano sottostrada.

Ad essi si accede tramite la scala comune interna che collega tutti i livelli del fabbricato ed entrambi si presentano in buone condizioni di conservazione, puliti ed privi di materiale accatastato, l'altezza interna del locale di sgombero è di circa 3,10 m.



## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo è stato verificato che l'immobile in oggetto risulta occupato dal debitore sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

Relativamente al valore di locazione riferito all'immobile in oggetto, considerando la situazione dell' immobile e tenendo conto dei valori di locazione stabiliti dall'Agenzia delle Entrate e dal mercato locale, si può stabilire un valore di locazione pari ad €/mq 4,00.

Considerando la superficie lorda totale dell'immobile, il valore di locazione può essere stabilito in mq 293,76 mq x € 4,00= € 1.175,04.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2011 al 11/02/2026	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ---Omissis---	20/07/2011	27477	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	27/07/1999	12342	9638
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/11/2014 al 15/03/2018	**** Omissis ****	<b>Costituzione di Fondo Patrimoniale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ---Omissis---	27/10/2014		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	03/11/2014	16854	13763
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Frosinone  
Iscritto a Frosinone il 12/03/2015  
Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 814.102,08  
Note: Per i diritti pari a 1/2 di proprietà relativamente all'urbano identificato in catasto al f.81 mapp.176 sub 9 e per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente al terreno identificato in catasto al f.82 mapp.578.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Frosinone  
Iscritto a Frosinone il 17/03/2015  
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 202.768,35  
Note: Nei confronti dell'esecutato per diritti pari a 1/2 di proprietà relativamente all'urbano identificato in catasto al f.81 mapp.176 sub 9 e per diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente al terreno identificato in catasto al f.82 mapp.578.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo dei tribunale di Roma  
Iscritto a Frosinone il 31/07/2017  
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.739.335,00  
Note: Per diritti pari a 1/2 di proprietà relativamente all'urbano identificato in catasto al f.81 mapp.176 sub 9 e per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente al terreno identificato in catasto al f.82 mapp.578.

### *Trascrizioni*



- **Costituzione Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Frosinone il 03/11/2014

Reg. gen. 16854 - Reg. part. 13763

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Costituzione di Fondo Patrimoniale a rogito del Notaio ---Omissis--- del 27-10-2014

Rep.44648, in favore dei coniugi in regime di separazione dei beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad Alatri il 18-03-1964 per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni e nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) per i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente all'urbano identificato in catasto al f.81 mapp.176 sub 9 e per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente al terreno identificato in catasto al f.82 mapp.578 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Alatri il 18-03-1964 per i diritti pari a 1/2 di proprietà relativamente all'urbano identificato in catasto al f.81 mapp.176 sub 9. A margine della descritta formalità risulta annotata sentenza avente oggetto "inefficacia parziale" emessa dal tribunale di Frosinone in data 23 01-2018, annotata il 15-03-2018 ai nn. Reg.Gen.4368 e Reg.Part.441, i cui effetti giuridici si esplicheranno in favore della Banca di Credito Cooperativo di Anagni SCARL.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Frosinone il 10/03/2015

Reg. gen. 3614 - Reg. part. 2895

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La Domanda Giudiziale ha per oggetto "inefficacia parziale" riferita all'atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale trascritto il 03-11-2014 al n. Reg.Part.13763, in favore della Banca di Credito Cooperativo di Anagni SCARL, c.f.00088800602 e nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad Alatri il 18-03-1964, privi di quote e diritti.

- **Domanda Giudiziale del Tribunale di Frosinone**

Trascritto a Frosinone il 04/12/2019

Reg. gen. 19106 - Reg. part. 14726

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Domanda Giudiziale avente ad oggetto "inefficacia parziale" nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Alatri il 18-03-1964, privi di quote e diritti.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 19/10/2023

Reg. gen. 19843 - Reg. part. 15065

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 05/05/2025

Reg. gen. 8258 - Reg. part. 6619

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Citazione - Inefficacia Parziale, trascritta a Frosinone il 10-03-2015 Reg.Gen.3614 - Reg.Part.2895

Quota pari 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

In accoglimento della domanda di revocatoria ex art.2901 CC. proposta dalla Banca di Credito Cooperativo di Anagni Scarl, si dichiara inefficace nei confronti della banca attrice l'atto di costituzione di fondo patrimoniale, stipulato dai convenuti con atto a rogito del Notaio ---Omissis--- Rep.44648 del 27-10-2014, precisando che relazione all'appartamento sito in Alatri e individuato in catasto al f.81 map..176 sub 9, la declaratoria di



inefficacia limitata alla quota del 50%.

Nota collegata alla trascrizione dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale - Trascrizione Reg.Part.13763 del 2014.

- Annotazione a Trascrizione - Inefficacia Parziale, trascritta a Frosinone il 23-01-2018 Reg.Gen.4368 - Reg.Part.441

Quota pari a 1/2

a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, formalità a carico della procedura.

In accoglimento della domanda di revocatoria ex art.2901 CC. proposta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si dichiara inefficace nei confronti della banca attrice l'atto di costituzione di fondo patrimoniale, stipulato dai convenuti con atto a rogito del Notaio ---Omissis--- Rep.44648 del 27-10-2014, precisando che relazione all'appartamento sito in Alatri e individuato in catasto al f.81 map..176 sub 9, la declaratoria di inefficacia limitata alla quota del 50%.

- Citazione - Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritto a Frosinone il 04-12-2019 Reg.Gen.19106 - Reg.Part.14726

Quota pari a 1/2

a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Alatri il bene pignorato ricade nella ZONA A0 (Sottozona agricola, disciplinata dagli artt.11 e 12 delle N.T.A del vigente P.R.G e nella zona Classe III del Piano di classificazione acustica: Aree di tipo misto, ai sensi della Delibera n.05 del 16-03-2005 - Albo Pretorio n.853 del 23-03-2005 e Approvazione di Piano di CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L.n.447/1995 e L.R.n.18/2001).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Alatri è emerso che l'immobile pignorato risulta essere urbanisticamente regolare in virtù di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal comune di Alatri al sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 23-12-2003 Pos.n.438/S.

Tale Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata a seguito di richiesta di Condone Edilizio a nome dell'esecutato, presentata al Comune di Alatri in data 30-09-1986 Prot.23819.

L'immobile in questione è sprovvisto di Certificato di Abitabilità, che però può essere ottenuto presentando una Istanza SCA o SCAGi.

Va però evidenziata una leggera difformità tra quanto riportato nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria e lo stato dei luoghi, relativamente al bagno interno alla camera matrimoniale, difformità che riguarda la diversa tramezzatura rispetto al progetto allegato alla Concessione e che può essere eventualmente sanata con una semplice CIA in sanatoria.



## **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.

In occasione del sopralluogo si è verificata la corrispondenza dello stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione in Sanatoria sopra riportata.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sebbene l'immobile pignorato sia inserito in un contesto di tipo condominiale e plurifamiliare, in occasione del sopralluogo sono state reperite informazioni fornite dalla parte esecutata, secondo cui non risulta costituito di fatto alcun condominio e non risultano in essere spese o oneri condominiali relativamente all'immobile in oggetto.

## **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Frittola

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

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

Il compendio oggetto del pignoramento confina con beni individuati in catasto al f.82 mapp.579 ad EST, f.82 mapp.580 ad OVEST e f.82 mapp.577 a NORD.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1900,00 mq	1900,00 mq	1	1900,00 mq	0,00 m	0,00
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1900,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1900,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

E' possibile effettuare un eventuale frazionamento del terreno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1974 al 08/06/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 82, Part. 578 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 19 are 00 ca Reddito dominicale € 4,91 Reddito agrario € 4,91 Graffato No
Dal 08/06/1993 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 82, Part. 578 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 19 are 00 ca



		Reddito dominicale € 4,91 Reddito agrario € 4,91 Graffato No
Dal 27/07/2011 al 11/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 82, Part. 578 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 19 are 00 ca Reddito dominicale € 4,91 Reddito agrario € 4,91 Graffato No

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

## DATI CATASTALI

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
82	578				Seminativo arborato	3	19 are 00 ca mq	4,91 €	4,91 €	No

### Corrispondenza catastale

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

In occasione del sopralluogo si è verificata la corrispondenza tra la qualità di coltura esistente e quella indicata in catasto.

## PRECISAZIONI

Si è provveduto a reperire presso l'ufficio anagrafe del comune di Alatri i certificati di residenza e l'estratto di matrimonio relativo all'esecutato.

## PATTI

In occasione del sopralluogo si è verificato che il terreno in oggetto risulta coltivato e tenuto in ottime condizioni per l'utilizzo a cui è destinato.



## STATO CONSERVATIVO

---

Nel corso dell'accesso ai luoghi si è verificato che il terreno pignorato si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, pulito, ben tenuto e coltivato.

## PARTI COMUNI

---

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria di Frosinone, in virtù di atto notarile a Rogito del Notaio ---Omissis--- di Alatri del 13-07-2001 Rep.29717, risulta trascritta in data 23-07-2011 ai nn.11707/9467, una servitù di passaggio gravante sul terreno in oggetto a favore dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e altri non oggetto però di ispezione.

Con lo stesso atto sono state trascritte in data 23-07-2011 altre servitù di passaggio ai nn.11708/9468 e 11709/9469 in favore del terreno pignorato f.82 mapp.578.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria di Frosinone, in virtù di atto notarile a Rogito del Notaio ---Omissis--- di Alatri del 13-07-2001 Rep.29717, risulta trascritta in data 23-07-2011 ai nn.11707/9467, una servitù di passaggio gravante sul terreno in oggetto a favore dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e altri non oggetto però di ispezione.

Con lo stesso atto sono state trascritte in data 23-07-2011 altre servitù di passaggio ai nn.11708/9468 e 11709/9469 in favore del terreno pignorato f.82 mapp.578.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è costituito da un terreno agricolo che sviluppa una superficie di 1.900,00 mq, ubicato in via Frittola, nella parte periferica del comune di Alatri.

Esso è raggiungibile percorrendo una strada vicinale che si dirama da via Frittola, si presenta in buonissime condizioni di conservazione, pulito, curato e presenta una serie di colture di piante di melograno.

La forma è rettangolare e con un andamento pianeggiante che ne permette un facile accesso ed utilizzo.

L'accesso al compendio avviene attraverso altri terreni grazie ad una servitù di passaggio in favore del bene pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo il terreno si presentava libero, senza la presenza di costruzioni, attrazzature o altro, ma solamente con colture di alberi di melograno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1993 al 27/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ---Omissis---	08/06/1993	9706	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	18/06/1993	8000	6377
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/06/1993 al 27/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ---Omissis---	08/06/1993	9706	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	18/06/1993	8000	6376
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/06/1993 al 27/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ---Omissis---	08/06/1993	9706	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	18/06/1993	8000	6376
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/07/2011 al 11/02/2026	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ---Omissis---	27/07/2011	41934	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Frosinone	01/08/2011	15666	11430
<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Frosinone  
Iscritto a Frosinone il 12/03/2015  
Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 814.102,08  
Note: Per i diritti pari a 1/2 di proprietà relativamente all'urbano identificato in catasto al f.81 mapp.176 sub 9 e per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente al terreno identificato in catasto al f.82 mapp.578.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Frosinone  
Iscritto a Frosinone il 17/03/2015  
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 202.768,35  
Note: Nei confronti dell'esecutato per diritti pari a 1/2 di proprietà relativamente all'urbano identificato in catasto al f.81 mapp.176 sub 9 e per diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente al terreno identificato in catasto al f.82 mapp.578.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo dei tribunale di Roma  
Iscritto a Frosinone il 31/07/2017  
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479  
Importo: € 300.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.739.335,00

Note: Per diritti pari a 1/2 di proprietà relativamente all'urbano identificato in catasto al f.81 mapp.176 sub 9 e per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente al terreno identificato in catasto al f.82 mapp.578.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 19/10/2023

Reg. gen. 19843 - Reg. part. 15065

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 05/05/2025

Reg. gen. 8258 - Reg. part. 6619

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Citazione - Inefficacia Parziale, trascritta a Frosinone il 10-03-2015 Reg.Gen.3614 - Reg.Part.2895

Quota pari 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

In accoglimento della domanda di revocatoria ex art.2901 CC. proposta dalla Banca di Credito Cooperativo di Anagni Scarl, si dichiara inefficace nei confronti della banca attrice l'atto di costituzione di fondo patrimoniale, stipulato dai convenuti con atto a rogito del Notaio ---Omissis--- Rep.44648 del 27-10-2014, precisando che relazione all'appartamento sito in Alatri e individuato in catasto al f.81 map..176 sub 9, la declaratoria di inefficacia limitata alla quota del 50%.

Nota collegata alla trascrizione dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale - Trascrizione Reg.Part.13763 del 2014.

- Annotazione a Trascrizione - Inefficacia Parziale, trascritta a Frosinone il 23-01-2018 Reg.Gen.4368 - Reg.Part.441

Quota pari a 1/2

a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, formalità a carico della procedura.

In accoglimento della domanda di revocatoria ex art.2901 CC. proposta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si dichiara inefficace nei confronti della banca attrice l'atto di costituzione di fondo patrimoniale, stipulato dai convenuti con atto a rogito del Notaio ---Omissis--- Rep.44648 del 27-10-2014, precisando che relazione all'appartamento sito in Alatri e individuato in catasto al f.81 map..176 sub 9, la declaratoria di inefficacia limitata alla quota del 50%.

- Citazione - Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritto a Frosinone il 04-12-2019 Reg.Gen.19106 - Reg.Part.14726

Quota pari a 1/2

a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA



Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Alatri è emerso che il bene pignorato ricade in zona A= (Sottozona agricola, disciplinata dagli artt.11-12 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Lo stesso bene ricade anche nella zona Classe III del Piano di Classificazione Acustica: Aree di tipo misto, ai sensi del.C.C.n.05 del 16-03-05 - Albo Pretorio n.853 del 23-03-2005 e approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Trattandosi di un terreno e non essendo presenti su di esso fabbricati di alcun genere, il bene pignorato non è soggetto a verifica di regolarità urbanistica ed edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono riscontrati vincoli od oneri condominiali realtivamente al terreno in questione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Frittola, 6, interno 3, piano S1-1  
Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in via Frittola, nella parte periferica del territorio del comune di Alatri, poco distante dal confine con i territori dei comuni di Frosinone e Veroli. Il contesto in



cui esso è inserito è prevalentemente rurale, con una discreta presenza di abitazioni, soprattutto villette indipendenti. L'immobile in oggetto è facilmente e comodamente raggiungibile sia a piedi che in automobile, è previsto nelle vicinanze anche il servizio di trasporto pubblico locale, ma non si rilevano nei pressi servizi di tipo commerciale o terziario che distano qualche kilometro. Il bene, facendo parte di un edificio costituito da più unità immobiliari, è dotato di una corte a servizio anche di altri subalterni (5-8) utilizzabile anche come parcheggio al piano terra (sub 10) e di una corte al piano sottostrada che ospita la parte impiantistica (sub 11) comune ai sub 5-6-8-9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 176, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 132.192,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, su i 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore estimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari ad 900,00 €/mq.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il bene in oggetto può essere stimato in € 264.384,00 , ma la quota che andrà in vendita sarà pari al 50% e pertanto sarà di € 132.192,00, come sopra meglio specificato.

Vanno considerate però le somme che eventualmente saranno da decurtare ai fini dell'eventuale sanatoria della piccola difformità della tramezzatura del bagno nella camera da letto matrimoniale, ovviro sanzione per sanatoria pari ad € 1.000,00, spese tecniche e diritti di segreteria per CILA in sanatoria, circa € 2.500,00, conseguente variazione catastale € 1.000,00, per un totale pari ad € 4.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alatri (FR) - Via Frittola, 6, interno 3, piano S1-1	293,76 mq	90.000,00 €/mq	€ 264.384,00	50,00%	€ 132.192,00
Valore di stima:					€ 132.192,00



Valore di stima: € 132.192,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.500,00	€

**Valore finale di stima: € 127.692,00**

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore estimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari a 900,00 €/mq.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Frittola

L'immobile è questione è un terreno agricolo ubicato in via Frittola, nella parte periferica del territorio del comune di Alatri, non distante dal confine con i territori dei comuni di Frosinone e Veroli. Risulta inserito in un contesto prevalentemente rurale anche se piuttosto urbanizzato, è facilmente raggiungibile sia in automobile che a piedi e vi si accede da una strada vicinale che si dirama da via Frittola. In occasione del sopralluogo il terreno si presentava pulito e presentava una serie di colture di melograno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 578, Qualità Seminativo arborato, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 2.280,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, su i 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore estimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato



correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari ad 1,20,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Alatri (FR) - Via Frittola	1900,00 mq	1,20 €/mq	€ 2.280,00	100,00%	€ 2.280,00
				Valore di stima:	€ 2.280,00

Valore di stima: € 2.280,00

**Valore finale di stima: € 2.280,00**

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore estimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari a 1,20 €/mq.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve o particolarità da segnalare.

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 09/01/2026



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Rep.27477
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto Rep.41934
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Nota Trascrizione Atto Rep.9706
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - Certificato Destinazione Urbanistica F.82 mapp.578
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria N.438/S
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Stralcio Mappa Catastale
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Google maps - Vista aerea
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Piante catastali
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Elaborati grafici Condo Edilizio
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato Residenza e Estratto Matrimonio
- ✓ N° 14 Altri allegati - Quotazioni OMI Residenziali
- ✓ N° 15 Altri allegati - Quotazioni OMI Terreni



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Frittola, 6, interno 3, piano S1-1  
Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in via Frittola, nella parte periferica del territorio del comune di Alatri, poco distante dal confine con i territori dei comuni di Frosinone e Veroli. Il contesto in cui esso è inserito è prevalentemente rurale, con una discreta presenza di abitazioni, soprattutto villette indipendenti. L'immobile in oggetto è facilmente e comodamente raggiungibile sia a piedi che in automobile, è previsto nelle vicinanze anche il servizio di trasporto pubblico locale, ma non si rilevano nei pressi servizi di tipo commerciale o terziario che distano qualche kilometro. Il bene, facendo parte di un edificio costituito da più unità immobiliari, è dotato di una corte a servizio anche di altri subalterni (5-8) utilizzabile anche come parcheggio al piano terra (sub 10) e di una corte al piano sottostrada che ospita la parte impiantistica (sub 11) comune ai sub 5-6-8-9.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 176, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2, Graffato No  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Alatri il bene pignorato ricade nella ZONA A0 (Sottozona agricola, disciplinata dagli artt.11 e 12 delle N.T.A del vigente P.R.G e nella zona Classe III del Piano di classificazione acustica: Aree di tipo misto, ai sensi della Delibera n.05 del 16-03-2005 - Albo Pretorio n.853 del 23-03-2005 e Approvazione di Piano di CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L.n.447/1995 e L.R.n.18/2001).

**Prezzo base d'asta: € 127.692,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Frittola  
L'immobile è questione è un terreno agricolo ubicato in via Frittola, nella parte periferica del territorio del comune di Alatri, non distante dal confine con i territori dei comuni di Frosinone e Veroli. Risulta inserito in un contesto prevalentemente rurale anche se piuttosto urbanizzato, è facilmente raggiungibile sia in automobile che a piedi e vi si accede da una strada vicinale che si dirama da via Frittola. In occasione del sopralluogo il terreno si presentava pulito e presentava una serie di colture di melograno.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 578, Qualità Seminativo arborato, Graffato No  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Alatri è emerso che il bene pignorato ricade in zona A= (Sottozona agricola, disciplinata dagli artt.11-12 delle N.T.A. del vigente P.R.G. Lo stesso bene ricade anche nella zona Classe III del Piano di Classificazione Acustica: Aree di tipo misto, ai sensi del.C.C.n.05 del 16-03-05 - Albo Pretorio n.853 del 23-03-2005 e approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio.

**Prezzo base d'asta: € 2.280,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.692,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alatri (FR) - Via Frittola, 6, interno 3, piano S1-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 176, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2, Graffato No	<b>Superficie</b>	293,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato in occasione del sopralluogo si presentava in ottimo stato di conservazione e manutenzione, sia dal punto di vista generale che delle finiture.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in via Frittola, nella parte periferica del territorio del comune di Alatri, poco distante dal confine con i territori dei comuni di Frosinone e Veroli. Il contesto in cui esso è inserito è prevalentemente rurale, con una discreta presenza di abitazioni, soprattutto villette indipendenti. L'immobile in oggetto è facilmente e comodamente raggiungibile sia a piedi che in automobile, è previsto nelle vicinanze anche il servizio di trasporto pubblico locale, ma non si rilevano nei pressi servizi di tipo commerciale o terziario che distano qualche kilometro. Il bene, facendo parte di un edificio costituito da più unità immobiliari, è dotato di una corte a servizio anche di altri subalterni (5-8) utilizzabile anche come parcheggio al piano terra (sub 10) e di una corte al piano sottostrada che ospita la parte impiantistica (sub 11) comune ai sub 5-6-8-9.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo è stato verificato che l'immobile in oggetto risulta occupato dal debitore sig.**** Omissis **** e dalla sua famiglia.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.280,00**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alatri (FR) - Via Frittola		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 578, Qualità Seminativo arborato, Graffato No	<b>Superficie</b>	1900,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel corso dell'accesso ai luoghi si è verificato che il terreno pignorato si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, pulito, ben tenuto e coltivato.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è questione è un terreno agricolo ubicato in via Frittola, nella parte periferica del territorio del comune di Alatri, non distante dal confine con i territori dei comuni di Frosinone e Veroli. Risulta inserito in un contesto prevalentemente rurale anche se piuttosto urbanizzato, è facilmente raggiungibile sia in automobile che a piedi e vi si accede da una strada vicinale che si dirama da via Frittola. In occasione del sopralluogo il terreno si presentava pulito e presentava una serie di colture di melograno.		



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

