

TRIBUNALE DI FROSINONE

Esecuzione Immobiliare RGE 150/2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gentilucci Franco

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Frosinone, li 04/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentilucci Franco



| | |
|---|----|
| Incarico..... | 6 |
| Premessa..... | 6 |
| Descrizione | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi nel Lazio (FR) - Via Sublacense 50, Residence "Romina", interno 10, piano T..... | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 6 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 7 |
| Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Bartoli, 12, piano 2..... | 7 |
| Bene N° 5 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - Via dei Ciclopi, 1 | 8 |
| Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Patrica (FR) - Via Giuseppe Garibaldi, 27, piano S1-T-1..... | 8 |
| Lotto 1..... | 9 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 9 |
| Titolarità | 9 |
| Confini..... | 9 |
| Consistenza..... | 9 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 10 |
| Dati Catastali | 10 |
| Stato conservativo..... | 11 |
| Parti Comuni..... | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 11 |
| Stato di occupazione | 11 |
| Provenienze Ventennali..... | 12 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 13 |
| Regolarità edilizia..... | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 15 |
| Lotto 2..... | 15 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 15 |
| Bene N° 2 - Bene N° 3 - Terreni ubicati a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore | 15 |
| Titolarità | 15 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore | 15 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore | 16 |
| Confini..... | 16 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore | 16 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore | 16 |
| Consistenza..... | 16 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore | 16 |



| | |
|---|----|
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 16 |
| Cronistoria Dati Catastali | 17 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 17 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 17 |
| Dati Catastali | 17 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 17 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 19 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 19 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 19 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 19 |
| Stato di occupazione | 19 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 19 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 19 |
| Provenienze Ventennali..... | 20 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 20 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 20 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 21 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 21 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 22 |
| Normativa urbanistica..... | 23 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 23 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore..... | 23 |
| Lotto 3..... | 23 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 23 |
| Titolarità | 23 |
| Confini..... | 23 |
| Consistenza..... | 24 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 24 |
| Dati Catastali | 24 |
| Precisazioni..... | 25 |
| Stato conservativo..... | 25 |
| Parti Comuni..... | 25 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 25 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 25 |
| Stato di occupazione | 26 |
| Provenienze Ventennali..... | 26 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 27 |
| Regolarità edilizia..... | 27 |



| | |
|--|----|
| Lotto 4..... | 28 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 28 |
| Titolarità | 28 |
| Confini..... | 28 |
| Consistenza..... | 28 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 29 |
| Dati Catastali | 30 |
| Stato conservativo..... | 30 |
| Parti Comuni..... | 30 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 31 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 31 |
| Stato di occupazione | 31 |
| Provenienze Ventennali..... | 31 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 33 |
| Regolarità edilizia..... | 34 |
| Vincoli od oneri condominiali | 35 |
| Lotto 5..... | 35 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 35 |
| Titolarità | 35 |
| Confini..... | 36 |
| Consistenza..... | 36 |
| Cronistoria Dati Catastali | 36 |
| Dati Catastali | 37 |
| Precisazioni..... | 37 |
| Stato conservativo..... | 37 |
| Parti Comuni..... | 37 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 37 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 38 |
| Stato di occupazione | 38 |
| Provenienze Ventennali..... | 38 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 39 |
| Regolarità edilizia..... | 41 |
| Vincoli od oneri condominiali | 41 |
| Stima / Formazione lotti | 41 |
| Lotto 1 | 42 |
| Lotto 2 | 43 |
| Lotto 3 | 45 |
| Lotto 4 | 46 |





In data 04/12/2024, il sottoscritto Ing. Gentilucci Franco, **** Omissis **** 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 Trevi nel Lazio (FR) - Via Sublacense 50, Residence "Romina", interno 10, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Bartoli, 12, piano 2
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - Via dei Ciclopi, 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Patrica (FR) - Via Giuseppe Garibaldi, 27, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVI NEL LAZIO (FR) - VIA SUBLACENSE 50, RESIDENCE "ROMINA", INTERNO 10, PIANO T

Appartamento ad uso abitativo, con corte esclusiva, sito in località Altipiani di Arcinazzo del Comune di Trevi nel Lazio (FR), Via Sublacense 50 internamente al Residence "Romina" nelle vicinanze di servizi e aree di parcheggio pubblico raggiungibili anche a piedi. L'unità, identificata come interno 10, è posto al piano rialzato, si compone di un soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto, due balconi, giardino di pertinenza, Accessibile a piedi attraversando cortile e aree comuni condominiali.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Apprezzamento di terreno a destinazione agricola, sito in Comune di Alatri (FR) loc. Colle Fiore, accessibile direttamente dalla strada che lo lambisce per tre lati. Il lotto di vendita è formato da più

mappali del foglio 97 (numero 78, 146, 925, 926, 929, 930, 931, 932, 936, 937, 940, 941, 944, 945 e 946) per una superficie catastale di 23'800 mq, risulta libero e incolto, privo di delimitazioni e di recinzioni.

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Appezamento di terreno a destinazione agricola, sito in Comune di Alatri (FR) loc. Colle Fiore, accessibile direttamente dalla strada che lo lambisce per tre lati. Il lotto di vendita è formato da più mappali del foglio 97 (numero 83, 933 e 934) per una superficie catastale di 4'820 mq, risulta libero e incolto, privo di delimitazioni e di recinzioni.

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.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA BARTOLI, 12, PIANO 2

Appartamento in corso di costruzione al secondo piano di un edificio residenziale in Ferentino (Fr) via Bartoli. In posizione centrale con principali servizi e parcheggio pubblico nelle vicinanze raggiungibili anche a piedi. Si accede all'unità attraverso una scala comune ancora priva di finiture e rivestimenti. Il bene risulta privo di finiture, di infissi e di impianti con solo i divisori interni. Si compone di salone soggiorno, cucina, due bagni, due camere, cabina armadio e due balconi. Le partizioni interne sono state realizzate in difformità rispetto al titolo abilitativo urbanistico; i prevedibili costi di sanatoria sono stati detratti dal valore a base d'asta e resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA DEI CICLOPI, 1

Fabbricato indipendente ad uso abitativo, con corte esclusiva, sito in via dei Ciclopi nel Comune di Frosinone.

Si articola su tre livelli (piano seminterrato, rialzato e sottotetto), direttamente accessibile dalla strada pubblica attraversando corte esclusiva pertinenziale. Si compone di cinque locali deposito al piano seminterrato, uno dei quali a cucina rustica con bagno e garage, centrale termica, soggiorno al piano rialzato con cucina, camera, bagno, disimpegno, balcone e portico esterno, due camere con bagno, due ripostigli, terrazzo e vano deposito al piano sottotetto. Esternamente l'area di pertinenza risulta recintata con cancello carrabile, in parte pavimentata, in parte a verde privato.

Sono presenti difformità rispetto al titolo abilitativo in parte sanabili in parte da eliminare con oneri che restano a carico dell'aggiudicatario e detratti dal valore a base d'asta.

Sito in zona semiperiferica del Comune di Frosinone con i principali servizi nel quartiere Madonna della Neve, raggiungibili a piedi e con mezzi privati.

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.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PATRICA (FR) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 27, PIANO S1-T-1

Appartamento ad uso abitativo, sito nel Comune di Patrica (Fr) via Giuseppe Garibaldi.

Il complesso immobiliare è di antica costruzione nel centro storico cittadino, raggiungibile soltanto a piedi attraverso vicoli con scalinata pubblica.

Si articola su tre livelli dal piano seminterrato a piano primo e si compone di un ingresso, soggiorno con angolo cottura e camino a piano terra; bagno, due camere da letto, due balconi e disimpegno al piano primo; cantina al piano seminterrato. Privo di impianti e di finiture risulta non abitabile e in disuso.

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trevi nel Lazio (FR) - Via Sublacense 50, Residence "Romina", interno 10, 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 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

La successione di morte di **** Omissis **** è stata trascritta con nota del 31/07/2023 Reg.Part. 11375 R. Gen. 15229 (atto per causa di morte/accettazione tacita di eredità rep. 1775 del 30/11/2021). Manca la voltura delle intestazioni catastali.

CONFINI

L'immobile confina con corte condominiale a più lati, interni 9 e 11.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 55,00 mq | 70,00 mq | 1 | 70,00 mq | 2,70 m | T |
| Balcone scoperto | 13,00 mq | 13,00 mq | 0,40 | 5,20 mq | 0,00 m | |
| Giardino | 30,00 mq | 30,00 mq | 0,18 | 5,40 mq | 0,00 m | T |

| | | |
|--|-----------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 80,60 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 80,60 mq | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 19/12/1989 al 28/12/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 345, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 227,24 Piano T Graffato 337 |
| Dal 29/12/1998 al 28/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 345, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 227,24 Piano T Graffato 337 |
| Dal 28/10/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 345, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 227,24 Piano T Graffato 337 |
| Dal 09/11/2015 al 02/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 345, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 227,24 Piano T Graffato 337 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 42 | 345 | 10 | | A2 | 3 | 4 | 77 mq | 227,24 € | T | 337 |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dalla lettura della visura catastale si osserva che non è stata volturata la successione di morte di **** Omissis **** trascritta con nota del 31/07/2023 Reg.Part. 11375 R. Gen. 15229 (atto per causa di morte/accettazione tacita di eredità rep. 1775 del 30/11/2021).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione e risulta libero.

PARTI COMUNI

Si intendono compresi nel lotto tutte le parti ed impianti comuni all'intero fabbricato quali risultano dalle norme di condominio nonché dal regolamento di Condominio depositato in atti del Notaio Nicola Ruffolo di Roma in data 5 marzo 1981 rep.354032.

Si fa presente che l'accesso al bene avviene attraverso la corte comune all'intero fabbricato, catastalmente indenticata con la particella 347 del foglio 42, sebbene detta particella in Catasto è ancora intestata alla Società costruttrice dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio a schiera di più piani. All'immobile pignorato si accede attraverso un cancello pedonale posto sulla corte esclusiva, che conduce al portone d'ingresso dell'appartamento, che è al piano terra rialzato.

Altezza interna utile appartamento: 2,70 m.

Strutture verticali: cemento armato.

Solai: solai in latero-cemento.

Copertura: tetto a falde.

Pareti esterne: intonaco tinteggiato; pareti interne: tramezzi in forati con intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: pavimenti in ceramica.

Infissi esterni ed interni: al piano terra portone d'ingresso in legno, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con vetro singolo e con persiane in legno.

Impianto termico: scaldabagno elettrico per ACS, camino a legna, ventilconvettori alimentati a gas.

Impianto fognante: fognia comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/12/1998 al 28/10/2009 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Pastorino Donato | 29/12/1998 | 26461 | 13119 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 22/01/1999 | 1002 | 886 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Frosinone | 15/01/1999 | 114 | |
| Dal 28/10/2009 al 30/07/2020 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione - ACCETTAZIONE TACITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di Frosinone | 08/04/2021 | 598 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 21/06/2022 | 11260 | 9021 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 28/10/2009 al 30/07/2020 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Atto per causa di morte | 28/10/2010 | 1503/9990/10 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 23/03/2011 | 5803 | 4227 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/07/2020 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione - ACCETTAZIONE TACITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di Frosinone | 30/11/2021 | 1775 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 31/07/2023 | 15229 | 11375 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca
 Iscritto a Frosinone il 01/02/2012
 Reg. gen. 2735 - Reg. part. 177
 Quota: 1/9 del diritto di proprietà
 Importo: € 1.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Notaio Stirpe Marina
 Data: 31/01/2012
 N° repertorio: 69812
 N° raccolta: 14988
 Note: Grava su immobili in Frosinone, Patrica e Trevi nel Lazio per la quota di proprietà di **** Omissis ****.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
 Reg. gen. 8463 - Reg. part. 1080
 Quota: piena proprietà
 Importo: € 620.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 541.906,34
 Rogante: Tribunale di Frosinone
 Data: 16/04/2015
 N° repertorio: 401/2015
 Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1506 del 08/08/2022 (RESTRIZIONE

DI BENI) 2. Annotazione n. 3189 del 10/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2074 del 22/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Frosinone il 17/11/2017

Reg. gen. 18240 - Reg. part. 2311

Quota: quota 1/9 della proprietà

Importo: € 140.641,68

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.320,84

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma

Data: 14/11/2017

N° repertorio: 2853/4717

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 12/04/2018

Reg. gen. 6116 - Reg. part. 839

Quota: 1/9 diritto proprietà

Importo: € 106.893,54

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 35.000,00

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 30/03/2018

N° repertorio: 308

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 22/10/2020

Reg. gen. 14078 - Reg. part. 10511

Quota: 1/9 del diritto di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il bene viene pignorato per la quota di 1/9 attribuita a **** Omissis ****.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 20/09/2024

Reg. gen. 17049 - Reg. part. 13789

Quota: piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'intero complesso immobiliare è dotato di:

- licenza edilizia n. 56/bis/1976 del 1976 e successiva variante prot. n. 2594 del 30/12/1978;

- concessione edilizia in sanatoria n. 2182/2183/86 del 11/03/1996.



- 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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Esiste il regolamento di Condominio depositato in atti del Notaio Nicola Ruffolo di Roma in data 5 marzo 1981 rep. 354032.

L'Amministratore del Condominio "Residence Romina" a cui appartiene il bene ha comunicato la situazione contabile relativa all'immobile pignorato:

- le spese arretrate non pagate ammontano a circa 100 euro.
- dalla lettura delle delibere condominiali si desume che sono stati deliberati lavori di manutenzione e ristrutturazione dell'edificio; la quota da pagare che compete all'appartamento esecutato risulta di circa 700,00 euro.
- le spese condominiali annue ammontano, da bilancio ordinario, a circa 500,00 euro/anno.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

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)

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

I mappali pignorati del foglio 97 (numero 78, 146, 925, 926, 929, 930, 931, 932, 936, 937, 940, 941, 944, 945 e 946), compresi nel lotto di vendita, confinano con stradello mappale 923, mappali BENE 3 compresi nel lotto e strada comunale su due lati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

I mappali pignorati del foglio 97 (numero 83, 933 e 934), compresi nel lotto di vendita, confinano con mappali descritti al BENE 2 compresi nel lotto di vendita e strada comunale su due lati.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreni agricoli | 23800,00 mq | 23800,00 mq | 1 | 23800,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 23800,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 23800,00 mq | | |

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE



| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreni agricoli | 4820,00 mq | 4820,00 mq | 1 | 4820,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 4820,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 4820,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 16/09/1989 al 13/04/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 97, Part. 78 |
| Dal 13/04/1992 al 01/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 97, Part. 78 Qualità Seminativo Cl.4 |

I titolari attualmente iscritti in Catasto corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 04/04/1977 al 13/04/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 97, Part. 933 e 934 Qualità Seminativo |
| Dal 04/04/1977 al 13/04/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 97, Part. 87 Qualità Seminativo |
| Dal 13/04/1992 al 01/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 97, Part. 78 Qualità Seminativo Cl.4 |

I titolari attualmente iscritti in Catasto corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Catasto terreni (CT)

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
|---------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 97 | 78 | | | | Seminativo | 4 | 002000 mq | 2,58 € | 2,58 € | |
| 97 | 146 | | | | Seminativo | 4 | 002400 mq | 3,1 € | 3,1 € | |
| 97 | 925 | | | | Seminativo | 4 | 002012 mq | 2,6 € | 2,6 € | |
| 97 | 926 | | | | Seminativo | 4 | 000018 mq | 0,02 € | 0,02 € | |
| 97 | 929 | | | | Seminativo | 4 | 004383 mq | 5,66 € | 5,66 € | |
| 97 | 930 | | | | Seminativo | 4 | 000017 mq | 0,02 € | 0,02 € | |
| 97 | 931 | | | | Seminativo | 4 | 001583 mq | 2,04 € | 2,04 € | |
| 97 | 932 | | | | Seminativo | 4 | 000017 mq | 0,02 € | 0,02 € | |
| 97 | 936 | | | | Seminativo | 4 | 004568 mq | 5,9 € | 5,9 € | |
| 97 | 937 | | | | Seminativo | 4 | 000202 mq | 0,26 € | 0,26 € | |
| 97 | 940 | | | | Seminativo | 4 | 004086 mq | 5,28 € | 5,28 € | |
| 97 | 941 | | | | Seminativo | 4 | 000114 mq | 0,15 € | 0,15 € | |
| 97 | 944 | | | | Seminativo | 4 | 002031 mq | 2,62 € | 2,62 € | |
| 97 | 945 | | | | Seminativo | 4 | 000227 mq | 0,29 € | 0,29 € | |
| 97 | 946 | | | | Seminativo | 4 | 000142 mq | 0,18 € | 0,18 € | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

I terreni del Foglio 97, mappali 925 e 926 derivano dal terreno mappale 77 per frazionamento avvenuto nel 2014 (Pratica FR0026718 del 06/02/2014).

I terreni del Foglio 97, mappali 929 e 930 derivano dal terreno mappale 85 per frazionamento avvenuto nel 2014 (Pratica FR0026718 del 06/02/2014).

I terreni del Foglio 97, mappali 931 e 932 derivano dal terreno mappale 155 per frazionamento avvenuto nel 2014 (Pratica FR0026718 del 06/02/2014) e precedentemente dal mappale 85 per frazionamento avvenuto nel 1992 (Pratica 1708.F01/1985 del 11/04/1992).

I terreni del Foglio 97, mappali 936 e 937 derivano dal terreno mappale 15 per frazionamento avvenuto nel 2014 (Pratica FR0026718 del 06/02/2014).

I terreni del Foglio 97, mappali 940 e 941 derivano dal terreno mappale 145 per frazionamento avvenuto nel 2014 (Pratica FR0026718 del 06/02/2014).

I terreni del Foglio 97, mappali 944, 945 e 946 derivano dal terreno mappale 177 per frazionamento avvenuto nel 2014 (Pratica FR0026718 del 06/02/2014) e precedentemente dal mappale 146 per frazionamento avvenuto nel 1992 (Pratica 9524.F01/1983 del 11/04/1992). Il mappale 146 deriva

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 97 | 933 | | | | Seminativo | 4 | 002334 mq | 3,01 € | 3,01 € | |
| 97 | 83 | | | | Seminativo | 4 | 002450 mq | 3,16 € | 3,16 € | |
| 97 | 934 | | | | Seminativo | 4 | 000036 mq | 0,05 € | 0,05 € | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

I terreni del Foglio 97, mappali 933 e 934 derivano dal terreno mappale 84 per frazionamento avvenuto nel 2014 (Pratica FR0026718 del 06/02/2014).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Al momento del sopralluogo i terreni compresi nel lotto di vendita risultavano liberi e incolti, privi di recinzione e di delimitazioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Al momento del sopralluogo i terreni compresi nel lotto di vendita risultavano liberi e incolti, privi di recinzione e di delimitazioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/04/1992 | **** Omissis **** | Atto di Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Pastorino Donato | 13/04/1992 | 16595 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 04/05/1992 | 8573 | 7446 |
| | | 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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/04/1992 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Pastorino Donato | 13/04/1992 | 16594 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 04/05/1992 | 8572 | 7445 |
| | | 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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8463 - Reg. part. 1080
Quota: piena proprietà
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 541.906,34
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 16/04/2015
N° repertorio: 401/2015
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1506 del 08/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 3189 del 10/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2074 del 22/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6116 - Reg. part. 839
Quota: piena proprietà
Importo: € 106.893,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 30/03/2018
N° repertorio: 308
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2075 del 22/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 20/09/2024
Reg. gen. 17049 - Reg. part. 13789
Quota: piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8463 - Reg. part. 1080
Quota: piena proprietà
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 541.906,34
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 16/04/2015
N° repertorio: 401/2015
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1506 del 08/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 3189 del 10/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2074 del 22/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6116 - Reg. part. 839
Quota: piena proprietà
Importo: € 106.893,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 30/03/2018
N° repertorio: 308
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2075 del 22/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 20/09/2024
Reg. gen. 17049 - Reg. part. 13789
Quota: piena proprietà



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Tutti i terreni risultano compresi in zona a destinazione di Piano Regolatore Comunale Generale "A0 - zona agricola".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SAN LEONARDO LOC. COLLE FIORE

Tutti i terreni risultano compresi in zona a destinazione di Piano Regolatore Comunale Generale "A0 - zona agricola".

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Bartoli, 12, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI



Il bene confina con scala comune (sub. 16), altro appartamento su un lato in aderenza (sub. 13) e prospetta su strada comunale (via Bartoli) e su parcheggio pubblico.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 115,00 mq | 125,00 mq | 1 | 125,00 mq | 0,00 m | 2 |
| Balcone scoperto | 16,00 mq | 16,00 mq | 0,40 | 6,40 mq | 0,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 131,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 131,40 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 09/06/1998 al 18/10/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1097, Sub. 14 Categoria F3 Piano 2 |
| Dal 18/10/2002 al 18/11/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1097, Sub. 14 Categoria F3 Piano 2 |
| Dal 18/11/2009 al 01/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1097, Sub. 14 Categoria F3 Piano 2 |

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 |
| | 31 | 1097 | 14 | | F3 | | | | | 2 | |



L'unità immobiliare risulta catastalmente "categoria F3 - in corso di costruzione". Ancora priva di finiture e di infissi con opere da completare. L'iscrizione in Catasto dovrà essere completata con attribuzione di categoria, rendita e deposito della planimetria al termine dei lavori.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'unità risulta ancora priva di finiture, di pavimenti e rivestimenti e di infissi. Per gli impianti sono presenti le principali linee di alimentazione elettrica sottotraccia e le tubazioni termoidrauliche. Mancano punti luce, frutti, comandi, sanitari, rubinetterie, radiatori, caldaia e quanto occorre per renderli funzionanti. Al momento della ripresa dei lavori dovranno essere revisionati integralmente.

STATO CONSERVATIVO

Immobile privo di finiture e di impianti funzionanti. I lavori risultano ancora da completare.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dello stabile, per quanto rilevabile dagli atti catastali, risultano le seguenti:

- atrio ingresso e scala comune (sub. 16)
- cortile comune di ingresso (sub. 17)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio:

Str. verticali: in cemento armato

Solai: in laterocemento

Copertura: in legno a falde inclinate

Manto di copertura: tegole laterizie

Pareti esterne con finitura a intonaco. Pareti interne: intonaco al rustico

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: assenti

Scale: prive di finitura e rivestimenti

Impianti incompleti e non funzionanti (presenti linee di alimentazione elettrica, da revisionare e tubazioni impianto termoidraulico) Al momento della ripresa dei lavori dovranno essere integralmente revisionati.

Dotazioni condominiali: scala comune e cortile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, non abitabile essendo ancora privo di infissi, finiture e impianti. Si omette pertanto la stima del canone di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/10/2002 al 08/08/2008 | **** Omissis **** | Atto di Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Santacroce Antonio | 18/10/2002 | 23103 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 30/10/2002 | 19476 | 14457 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 08/08/2008 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Atto per causa di morte | 18/11/2009 | 28/9990 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 01/03/2010 | 4095 | 2500 |
| | | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8463 - Reg. part. 1080
Quota: 1/2 della proprietà
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 541.906,34
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 16/04/2015
N° repertorio: 401/2015
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1506 del 08/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 3189 del 10/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2074 del 22/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 20/09/2024
Reg. gen. 17049 - Reg. part. 13789
Quota: 1/2 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate con accesso agli atti urbanistici presso Comune di Ferentino è stato possibile accertare quanto segue:

- La costruzione del complesso è stata eseguita secondo quanto autorizzato con licenza edilizia n. 1150 del 18/02/1976.
 - Successivamente veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 116 del 21.09.1999 per il "completamento dell'immobile".
 - In data 10.11.2003 veniva rilasciato Permesso di Costruire n 135/2003 (pratica edilizia n. 2/2003 Prot. 12242/2003) per "rinnovo concessione edilizia n. 116 del 1999 e varianti distributive interne".
- Al momento del sopralluogo sono state osservate delle difformità (diversa distribuzione interna e



modifiche di alcune aperture finestrate sui prospetti) poste in opera rispetto alle previsioni di progetto autorizzato. Le difformità potranno essere eliminate sia con demolizione, possibile al momento della ripresa dei lavori, o con SCIA in sanatoria trattandosi di modifiche interne. Si stimano, salvo esatta definizione da parte dell'Ufficio tecnico comunale, i probabili costi che verranno detratti dal valore a base d'asta e che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - Via dei Ciclopi, 1

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 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Dalla lettura della visura catastale si osserva che non è stata volturata la successione di morte di **** Omissis **** trascritta con nota del 31/07/2023 Reg.Part. 11375 R. Gen. 15229 (atto per causa di morte/accettazione tacita di eredità rep. 1775 del 30/11/2021).

CONFINI

L'immobile confina con corte esclusiva a più lati, strada comunale, particella nn. 1484 sub 3 compresa nel compendio pignorato e nel lotto di vendita.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 66,00 mq | 86,00 mq | 1 | 86,00 mq | 2,80 m | T |
| Portico - Balcone | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq | 0,00 m | |
| Corte esterna | 300,00 mq | 300,00 mq | 0,10 | 30,00 mq | 0,00 m | T |
| Locali sottotetto | 60,00 mq | 80,00 mq | 0,70 | 56,00 mq | 0,00 m | 1 |
| Garage - cantine | 85,00 mq | 97,00 mq | 0,50 | 48,50 mq | 2,70 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 228,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 228,00 mq | | |

Per la determinazione della consistenza dell'immobile è stata considerata la situazione risultante dal titolo abilitativo che ne ha permesso la costruzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal al 17/10/1972 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 433 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 |
| Dal 17/10/1972 al 28/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 433 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 Rendita € 1.165,90 Piano S1-T-1 |
| Dal 05/09/1990 al 28/11/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1484, Sub. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 642,99 Piano T |
| Dal 28/11/2003 al 28/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1484, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 300 Piano T |
| Dal 28/10/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 433 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 Rendita € 1.165,90 Piano S1-T-1 |
| Dal 28/10/2009 al 01/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1484, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 300 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 02/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 433 Categoria A2 |

Cl.5, Cons. 10,5
Superficie catastale 266 mq
Rendita € 1.165,90
Piano S1-T-1

Dalla lettura della visura catastale si osserva che non è stata volturata la successione di morte di **** Omissis **** trascritta con nota del 31/07/2023 Reg.Part. 11375 R. Gen. 15229 (atto per causa di morte/accettazione tacita di eredità rep. 1775 del 30/11/2021).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 3 | 433 | | | A2 | 5 | 10,5 | 266 mq | 1165,9 € | S1 - T - 1 | | |
| | 3 | 1484 | 3 | | F1 | | 300 | 300 mq | | | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dalla lettura della visura catastale si osserva che non è stata volturata la successione di morte di **** Omissis **** trascritta con nota del 31/07/2023 Reg.Part. 11375 R. Gen. 15229 (atto per causa di morte/accettazione tacita di eredità rep. 1775 del 30/11/2021).

Si osserva che dal Catasto Terreni non vi è corrispondenza tra i confini della particella 433 su cui è edificato il fabbricato, come rappresentati nella mappa catastale, e i confini materializzati in loco; infatti:

- una striscia della particella 433 sul lato Nord cade, salvo esatta definizione del confine, su altre particelle di terreno non pignorate;
- l'accesso carrabile al garage (piano seminterrato del fabbricato) avviene dalla particella 1484 sub 3 compresa nel lotto di vendita.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni trattandosi di fabbricato indipendente.



Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta accessibile attraverso un cancello carrabile dalla strada pubblica e percorrendo la corte esclusiva in parte pavimentata in parte a verde privato, che conduce al portone d'ingresso al piano terra rialzato.

Altezza interna utile appartamento: 2,80 m. Altezza piano sottotetto variabile da 0.60m a 3.10m. Piano seminterrato altezza 2.75m

Strutture verticali: cemento armato.

Solai: latero-cemento.

Copertura: in parte tetto a falde con bocche di lupo, in parte terrazzo praticabile.

Pareti esterne: intonaco con pittura; pareti interne: tramezzi in forati con finitura intonacata e tinteggiata.

Pavimentazione interna: in ceramica nelle zone residenziali e nel piano seminterrato, rivestimento scala interna in travertino. Pavimentazione terrazzi e portici in gres.

Infissi esterni ed interni: al piano terra portone d'ingresso in legno, porte interne in legno, infissi esterni in legno con doppio vetro e persiane in alluminio.

Impianto elettrico sottotraccia con quadro differenziale.

Impianto termico: caldaia a metano con radiatori, caminetto a legna nel piano seminterrato.

Parcheggio privato in cortile esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato (comproprietario del bene) e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/10/1972 al 28/10/2009 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Kustermann Fabrizio | 17/10/1972 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 27/10/1972 | 10485 | 9417 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio Registro di Veroli | 21/10/1972 | 883 | 70 | | |



| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/01/1973 al 28/10/2009 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Marini Mattia | 27/01/1973 | 24040 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 06/02/1973 | 1739 | 1588 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 28/10/2009 al 30/07/2020 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Atto per causa di morte | 28/10/2009 | 1503/9990/10 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 23/03/2011 | 5803 | 4227 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 28/10/2009 al 30/07/2020 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione - ACCETTAZIONE TACITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di Frosinone | 08/04/2021 | 598 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 21/06/2022 | 11260 | 9021 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 30/07/2020 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione - ACCETTAZIONE TACITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di Frosinone | 30/11/2021 | 1775 | |
| | | Trascrizione | | | |



| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|---------------------------------|------------|-----------|------------|
| Conservatoria RRII di Frosinone | 31/07/2023 | 15229 | 11375 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca
 Iscritto a Frosinone il 01/02/2012
 Reg. gen. 2735 - Reg. part. 177
 Quota: 2/9 del diritto di proprietà
 Importo: € 1.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Notaio Stirpe Marina
 Data: 31/01/2012
 N° repertorio: 69812
 N° raccolta: 14988
 Note: Grava su immobili in Frosinone, Patrica e Trevi nel Lazio
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
 Reg. gen. 8463 - Reg. part. 1080
 Quota: piena proprietà
 Importo: € 620.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 541.906,34
 Rogante: Tribunale di Frosinone
 Data: 16/04/2015
 N° repertorio: 401/2015
 Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1506 del 08/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 3189 del 10/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2074 del 22/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Frosinone il 17/11/2017
 Reg. gen. 18240 - Reg. part. 2311
 Quota: quota 2/9 della proprietà

Importo: € 140.641,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.320,84
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Data: 14/11/2017
N° repertorio: 2853/4717

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6116 - Reg. part. 839
Quota: 2/9 diritto proprietà
Importo: € 106.893,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 30/03/2018
N° repertorio: 308

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 22/10/2020
Reg. gen. 14078 - Reg. part. 10511
Quota: 2/9 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento è relativo alla sola particella mappale 433 del foglio 3, per la quota di 2/9 attribuita a **** Omissis ****.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 20/09/2024
Reg. gen. 17049 - Reg. part. 13789
Quota: piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia N.5443 del 29/11/1996 rilasciata dal Comune di Frosinone.

Sono presenti delle difformità rispetto al progetto approvato:

- spostamento della rampa prevista per accedere al piano primo sottostrada del garage, realizzata in posizione diversa rispetto al progetto;
- al piano primo sottostrada ampliamento dei locali sfruttando l'intercapedine, realizzazione di divisori interni e scala di accesso interna (non prevista da progetto);
- al piano terra diversa distribuzione interna di alcuni divisori;
- al piano primo (sottotetto) trasformazione dei locali da superficie non residenziale (stenditoio,

lavatoio ecc.) a residenziale (camere, bagno), con diversa distribuzione interna e realizzazione di un locale deposito abusivo ricavato sotto la falda.

Fatte salve le modeste difformità del piano terra, che possono essere regolarizzate mediante una Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria e con il pagamento della relativa sanzione, le altre variazioni effettuate risultano prive di titolo abilitativo e non sanabili, pertanto l'immobile sarà valutato detraendo dal valore a base d'asta gli oneri per la rimozione delle difformità che restano a carico dell'aggiudicatario.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Patrica (FR) - Via Giuseppe Garibaldi, 27, piano S1-T-1

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 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Dalla lettura della visura catastale si osserva che non è stata volturata la successione di morte di **** Omissis **** trascritta con nota del 31/07/2023 Reg.Part. 11375 R. Gen. 15229 (atto per causa di morte/accettazione tacita di eredità rep. 1775 del 30/11/2021).

CONFINI

L'immobile confina con vicolo pedonale pubblico e particelle 401, 3585, 3606.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 98,00 mq | 135,00 mq | 1 | 135,00 mq | 2,60 m | T-1 |
| Balconi | 3,00 mq | 3,00 mq | 0,40 | 1,20 mq | 0,00 m | 1 |
| Cantina | 25,00 mq | 35,00 mq | 0,25 | 8,75 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 144,95 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 144,95 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 07/10/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 400, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 130,15 Piano S1-T-1 |
| Dal 07/10/1994 al 28/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 400, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 130,15 Piano S1-T-1 |
| Dal 28/10/2009 al 01/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 400, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 130,15 Piano S1-T-1 |



Dalla lettura della visura catastale si osserva che non è stata volturata la successione di morte di **** Omissis **** trascritta con nota del 31/07/2023 Reg.Part. 11375 R. Gen. 15229 (atto per causa di morte/accettazione tacita di eredità rep. 1775 del 30/11/2021).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 30 | 400 | 2 | | A4 | 2 | 6 | | 130,15 € | S1 - T - 1 | | |

Corrispondenza catastale

In Catasto non è presente la planimetria dell'abitazione.

Il rilievo per la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi è stato effettuato dal CTU e viene allegato alla presente relazione.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo sono emerse alcune lesioni su muratura portante che richiedono un più approfondito esame per poter predisporre un progetto strutturale di consolidamento e di ristrutturazione, da affidare a professionista abilitato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta libero, non abitabile per mancanza di impianti e finiture. In cattivo stato di conservazione (disuso e abbandono), in sede di sopralluogo sono emerse alcune lesioni su muratura portante. Gli interventi di ristrutturazione dovranno interessare pertanto le strutture portanti affidando la progettazione a professionista abilitato.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un isolato di antica costruzione in muratura portante di pietra. Al bene pignorato si accede attraverso una serie di vicoli con gradinate soltanto pedonali.

Altezza interna utile appartamento: 2,70 m.

Strutture verticali: muratura di pietrame con evidenti ammaloramenti dovuti a umidità. Presenti lesioni su elementi portanti da monitorare. Esternamente è presente un capochiave con catena metallico a lato del portone di ingresso.

Solai: solai in travi di ferro e laterizio al piano terra e in ferro e legno al piano primo. Balconi con putrelle metalliche a sbalzo, tavelloni e parapetto metallico.

Copertura: tetto a falde inclinate.

Scala interna priva di rivestimenti e di parapetti

Pareti esterne: in pietra intonacata; pareti interne: tramezzi in forati intonacati al grezzo (ancora non tinteggiati). Sono evidenti ammaloramenti degli intonaci dovuti a umidità.

Pavimentazione interna: in marmittoni al piano terra e in ceramica al piano primo.

Infissi: al piano terra portone d'ingresso in legno, privo di porte interne, infissi esterni in legno con doppio vetro e grata al piano terra alcune con persiane esterne in legno.

Impianto termico: camino a legna al piano terra. Privo di caldaia e di impianto termico.

Impianto elettrico: mancante di punti luce, di linee di alimentazione e non funzionante (presenti tracce nelle murature da completare)

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile non abitabile. Si omette il calcolo del probabile canone di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 07/10/1994 al 28/10/2009 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Pastorino Donato | 07/10/1994 | 20366 | 9906 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 28/10/1994 | 16180 | 12611 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Frosinone | 25/10/1994 | 3454 | |
| Dal 28/10/2009 al 30/07/2020 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione - ACCETTAZIONE TACITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di | 08/04/2021 | 598 | |

| | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|
| | | Frosinone | | |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 21/06/2022 | 11260 |
| | | | | Reg. part. |
| | | | | 9021 |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |
| | | | | Vol. N° |
| | | | | |
| Dal 28/10/2009 al 30/07/2020 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | Atto per causa di morte | 28/10/2009 | 1503/9990/10 |
| | | | | Raccolta N° |
| | | | | |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 23/03/2011 | 5803 |
| | | | | Reg. part. |
| | | | | 4227 |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |
| | | | | Vol. N° |
| | | | | |
| Dal 30/07/2020 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione - ACCETTAZIONE TACITA | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | Tribunale di Frosinone | 30/11/2021 | 1775 |
| | | | | Raccolta N° |
| | | | | |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. |
| | | Conservatoria RRII di Frosinone | 31/07/2023 | 15229 |
| | | | | Reg. part. |
| | | | | 11375 |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |
| | | | | Vol. N° |
| | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca
Iscritto a Frosinone il 01/02/2012
Reg. gen. 2735 - Reg. part. 177
Quota: 1/9 del diritto di proprietà
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Stirpe Marina
Data: 31/01/2012
N° repertorio: 69812
N° raccolta: 14988
Note: Grava su immobili in Frosinone, Patrica e Trevi nel Lazio per la quota di proprietà di **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8463 - Reg. part. 1080
Quota: piena proprietà
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 541.906,34
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 16/04/2015
N° repertorio: 401/2015
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1506 del 08/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 3189 del 10/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2074 del 22/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 17/11/2017
Reg. gen. 18240 - Reg. part. 2311
Quota: quota 1/9 della proprietà
Importo: € 140.641,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.320,84
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Data: 14/11/2017
N° repertorio: 2853/4717
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6116 - Reg. part. 839
Quota: 1/9 diritto proprietà
Importo: € 106.893,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 30/03/2018
N° repertorio: 308

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 22/10/2020

Reg. gen. 14078 - Reg. part. 10511

Quota: 1/9 del diritto di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il bene viene pignorato per la quota di 1/9 attribuita a **** Omissis ****.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 20/09/2024

Reg. gen. 17049 - Reg. part. 13789

Quota: piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta di antica costruzione, nel centro storico cittadino, di epoca anteriore al 01/09/1967.

Non risulta agibile in quanto privo di diverse finiture, impianti e in stato di abbandono.

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

Non sono presenti 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. Si propone la vendita in n. 5 lotti distinti in base all'ubicazione dei beni pignorati.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trevi nel Lazio (FR) - Via Sublacense 50, Residence "Romina", interno 10, piano T
 Appartamento ad uso abitativo, con corte esclusiva, sito in località Altipiani di Arcinazzo del Comune di Trevi nel Lazio (FR), Via Sublacense 50 internamente al Residence "Romina" nelle vicinanze di servizi e aree di parcheggio pubblico raggiungibili anche a piedi. L'unità, identificata come interno 10, è posto al piano rialzato, si compone di un soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto, due balconi, giardino di pertinenza, Accessibile a piedi attraversando cortile e aree comuni condominiali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 345, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 337
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Trevi nel Lazio (FR) - Via Sublacense 50, Residence "Romina", interno 10, piano T | 80,60 mq | 550,00 €/mq | € 44.330,00 | 100,00% | € 44.330,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 44.330,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Spese condominiali insolute | 100,00 | € |
| Stato d'uso e di manutenzione | 35,00 | % |

Valore netto finale di stima: € 28.800,00

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da

quello oggetto di stima;
4. calcolo del valore del fabbricato.

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione: fabbricati ad uso residenziale
- ubicazione: zona semicentrale del Comune di Trevi nel Lazio loc. Altipiani di Arcinazzo (Fr);
- tipologia costruttiva: abitazione in tipologia a schiera con giardino esclusivo;
- età e stato di manutenzione: fabbricati non recenti (età superiore a 50 anni), richiedenti manutenzione.

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore medio a metro quadrato", delle "superfici lorde commerciali" (valutate al lordo dei muri e secondo coefficienti di destinazione d'uso di cui al DPR 139/98, Norma UNI EN 15733/2011) e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO - Al valore di stima viene applicato un coefficiente di deprezzamento (35%) per tener conto della vetustà generale dell'edificio che richiede interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Si detraggono inoltre le spese condominiali arretrate insolute.

Pertanto il valore finale di stima sarà dato, in cifra tonda, da:

Fabbricato: valore stimato x coeff. vetustà - spese condominiali insolute =
= 44'500,00 x (1 - 0.35) - 100,00 = 28'800,00 euro

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore
Apezzamento di terreno a destinazione agricola, sito in Comune di Alatri (FR) loc. Colle Fiore, accessibile direttamente dalla strada che lo lambisce per tre lati. Il lotto di vendita è formato da più mappali del foglio 97 (numero 78, 146, 925, 926, 929, 930, 931, 932, 936, 937, 940, 941, 944, 945 e 946) per una superficie catastale di 23'800 mq, risulta libero e incolto, privo di delimitazioni e di recinzioni.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 97, Part. 78, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 146, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 925, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 926, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 929, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 930, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 931, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 932, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 936, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 937, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 940, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 941, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 944, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 945, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 946, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.740,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore
Apezzamento di terreno a destinazione agricola, sito in Comune di Alatri (FR) loc. Colle Fiore, accessibile direttamente dalla strada che lo lambisce per tre lati. Il lotto di vendita è formato da



più mappali del foglio 97 (numero 83, 933 e 934) per una superficie catastale di 4'820 mq, risulta libero e incolto, privo di delimitazioni e di recinzioni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 97, Part. 933, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 83, Qualità Seminativo - Fg. 97, Part. 934, Qualità Seminativo

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

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Terreno Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore | 23800,00 mq | 2,30 €/mq | € 54.740,00 | 100,00% | € 54.740,00 |
| Bene N° 3 - Terreno Alatri (FR) - via San Leonardo loc. Colle Fiore | 4820,00 mq | 2,30 €/mq | € 11.086,00 | 100,00% | € 11.086,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 65.826,00 |

Valore netto finale di stima: € 65.800,00

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano gli immobili rilevati da quello oggetto di stima;
4. calcolo del valore del bene.

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione urbanistica: terreni agricoli;
- ubicazione: zona periferica rurale del Comune di Alatri (Fr) Regione Agraria 1;
- tipologia agricola: seminativo;
- stato di manutenzione: terreni incolti.

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle tabelle VAM della Commissione Provinciale Espropri e da interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore agricolo medio a metro quadrato" opportunamente rivalutato per tenere conto dell'adeguamento per andamento del mercato, delle "superfici catastali" e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO - Il valore di stima viene determinato considerando il Valore Agricolo Medio VAM per terreni seminativi in zona Alatri (Fr) - regione agraria 1.

Pertanto il valore finale di stima sarà dato, in cifra tonda, da:

Terreni: valore stimato x quota diritto =
= 65'800,00 x 1 = 65'800,00 euro

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Bartoli, 12, piano 2
 Appartamento in corso di costruzione al secondo piano di un edificio residenziale in Ferentino (Fr) via Bartoli. In posizione centrale con principali servizi e parcheggio pubblico nelle vicinanze raggiungibili anche a piedi. Si accede all'unità attraverso una scala comune ancora priva di finiture e rivestimenti. Il bene risulta privo di finiture, di infissi e di impianti con solo i divisori interni. Si compone di salone soggiorno, cucina, due bagni, due camere, cabina armadio e due balconi. Le partizioni interne sono state realizzate in difformità rispetto al titolo abilitativo urbanistico; i prevedibili costi di sanatoria sono stati detratti dal valore a base d'asta e resteranno a carico dell'aggiudicatario.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1097, Sub. 14, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Ferentino (FR) - via Bartoli, 12, piano 2 | 131,40 mq | 1.150,00 €/mq | € 151.110,00 | 50,00% | € 75.555,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 75.555,00 |

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5000,00 | € |
| Stato d'uso e di manutenzione (in costruzione) | 40,00 | % |

Valore netto finale di stima: € 40.300,00

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
4. calcolo del valore del fabbricato.

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione: fabbricati ad uso residenziale

- ubicazione: zona semicentrale del Comune di Ferentino (Fr);
- tipologia costruttiva: abitazione in tipologia palazzina;
- età e stato di manutenzione: fabbricati non recenti (età superiore a 50 anni), richiedenti manutenzione.

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore medio a metro quadrato", delle "superfici lorde commerciali" (valutate al lordo dei muri e secondo coefficienti di destinazione d'uso di cui al DPR 139/98, Norma UNI EN 15733/2011) e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO - Al valore di stima viene applicato un coefficiente di deprezzamento (40%) per tener conto dello stato ancora incompleto dell'edificio che richiede interventi di manutenzione e ristrutturazione, posa finiture, infissi e revisione impianti.

Si considera inoltre la quota di diritto posta in vendita (1/2 della proprietà) e si detraggono le prevedibili spese di regolarizzazione urbanistica salvo esatta definizione da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

Pertanto il valore finale di stima sarà dato, in cifra tonda, da:

Fabbricato: valore stimato x coeff. deprezzamento x quota 1/2 - oneri regolarizzazione urbanistica =
 = 151'100,00 x 1/2 x (1 - 0.40) - 5'000,00 = 40'300,00 euro

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - Via dei Ciclopi, 1

Fabbricato indipendente ad uso abitativo, con corte esclusiva, sito in via dei Ciclopi nel Comune di Frosinone. Si articola su tre livelli (piano seminterrato, rialzato e sottotetto), direttamente accessibile dalla strada pubblica attraversando corte esclusiva pertinenziale. Si compone di cinque locali deposito al piano seminterrato, uno dei quali a cucina rustica con bagno e garage, centrale termica, soggiorno al piano rialzato con cucina, camera, bagno, disimpegno, balcone e portico esterno, due camere con bagno, due ripostigli, terrazzo e vano deposito al piano sottotetto. Esternamente l'area di pertinenza risulta recintata con cancello carrabile, in parte pavimentata, in parte a verde privato. Sono presenti difformità rispetto al titolo abilitativo in parte sanabili in parte da eliminare con oneri che restano a carico dell'aggiudicatario e detratti dal valore a base d'asta. Sito in zona semiperiferica del Comune di Frosinone con i principali servizi nel quartiere Madonna della Neve, raggiungibili a piedi e con mezzi privati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 433, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1484, Sub. 3, Categoria F1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 5 - Villetta Frosinone (FR) - Via dei Ciclopi, 1 | 228,00 mq | 1.500,00 €/mq | € 342.000,00 | 100,00% | € 342.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 342.000,00 |

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 20,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 25000,00 | € |

Valore netto finale di stima: € 248.600,00

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
4. calcolo del valore del fabbricato.

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione: fabbricati ad uso residenziale
- ubicazione: zona semicentrale del Comune di Frosinone;
- tipologia costruttiva: abitazione in tipologia villino indipendente;
- età e stato di manutenzione: fabbricati non recenti (età superiore a 30 anni), richiedenti manutenzione, in buone condizioni.

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore medio a metro quadrato", delle "superfici lorde commerciali" (valutate al lordo dei muri e secondo coefficienti di destinazione d'uso di cui al DPR 139/98, Norma UNI EN 15733/2011) e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO - Al valore di stima viene applicato un coefficiente di deprezzamento (20%) per tener conto dello stato di manutenzione e vetustà complessivo, degli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Si detraggono le prevedibili spese di regolarizzazione urbanistica salvo esatta definizione da parte dell'Ufficio tecnico comunale e dei prevedibili oneri per rimozione delle difformità non sanabili.

Pertanto il valore finale di stima sarà dato, in cifra tonda, da:

$$\begin{aligned} & \text{Fabbricato: valore stimato} \times \text{coeff. deprezzamento} - \text{oneri regolarizzazione urbanistica} = \\ & = 342'000,00 \times (1 - 0.20) - 25'000,00 = 40'300,00 \text{ euro} \end{aligned}$$

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Patrica (FR) - Via Giuseppe Garibaldi, 27, piano S1-T-1
 Appartamento ad uso abitativo, sito nel Comune di Patrica (Fr) via Giuseppe Garibaldi. Il complesso immobiliare è di antica costruzione nel centro storico cittadino, raggiungibile soltanto a piedi attraverso vicoli con scalinata pubblica. Si articola su tre livelli dal piano seminterrato a piano primo e si compone di un ingresso, soggiorno con angolo cottura e camino a piano terra; bagno, due camere da letto, due balconi e disimpegno al piano primo; cantina al piano seminterrato. Privo di impianti e di finiture risulta non abitabile e in disuso. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 30, Part. 400, Sub. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 6 - Appartamento Patrica (FR) - Via Giuseppe Garibaldi, 27, piano S1-T-1 | 144,95 mq | 550,00 €/mq | € 79.722,50 | 100,00% | € 79.722,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 79.722,50 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 55,00 | % |

Valore netto finale di stima: € 36.000,00

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
4. calcolo del valore del fabbricato.

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione: fabbricati ad uso residenziale
- ubicazione: zona centrale del Comune di Patrica (Fr);
- tipologia costruttiva: abitazione in tipologia a blocco;
- età e stato di manutenzione: fabbricati non recenti (età superiore a 50 anni), richiedenti manutenzione e ristrutturazione.

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore medio a metro quadrato", delle "superfici lorde commerciali" (valutate al lordo dei muri e secondo coefficienti di destinazione d'uso di cui al DPR 139/98, Norma UNI EN 15733/2011) e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO - Al valore di stima viene applicato un coefficiente di deprezzamento (55%) per tener conto della vetustà generale dell'edificio che richiede interventi di manutenzione e ristrutturazione oltre che opere di completamento delle finiture e degli impianti.

Pertanto il valore finale di stima sarà dato, in cifra tonda, da:

Fabbricato: valore stimato x coeff. vetustà =
= 79'800,00 x (1 - 0.55) = 36'000,00 euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO 1 -

Dalla lettura della visura catastale si osserva che non è stata volturata la successione di morte di **** Omissis **** trascritta con nota del 31/07/2023 Reg.Part. 11375 R. Gen. 15229 (atto per causa di morte/accettazione tacita di eredità rep. 1775 del 30/11/2021).

Esiste il regolamento di Condominio depositato in atti del Notaio Nicola Ruffolo di Roma in data 5 marzo 1981 rep. 354032.

L'Amministratore del Condominio "Residence Romina" a cui appartiene il bene ha comunicato la situazione contabile relativa all'immobile pignorato:

- le spese arretrate non pagate ammontano a circa 100 euro.
- dalla lettura delle delibere condominiali si desume che sono stati deliberati lavori di manutenzione e ristrutturazione dell'edificio; la quota che compete all'appartamento eseguito risulta di circa 700,00 euro.
- le spese condominiali annue ammontano, da bilancio ordinario, a circa 500,00 euro/anno.

LOTTO 3 -

Si precisa che l'unità risulta ancora priva di finiture, di pavimenti e rivestimenti e di infissi.

Sono presenti difformità tra lo stato dei luoghi e le previsioni di progetto autorizzato (diversa distribuzione interna e modifiche di alcune aperture finestrate sui prospetti) poste in opera rispetto alle previsioni di progetto autorizzato. Le difformità potranno essere eliminate sia con demolizione, possibile al momento della ripresa dei lavori, o con SCIA in sanatoria trattandosi di modifiche interne. Si stimano, salvo esatta definizione da parte dell'Ufficio tecnico comunale, i probabili costi che verranno detratti dal valore a base d'asta e che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 4 -

Dalla lettura della visura catastale si osserva che non è stata volturata la successione di morte di **** Omissis **** trascritta con nota del 31/07/2023 Reg.Part. 11375 R. Gen. 15229 (atto per causa di morte/accettazione tacita di eredità rep. 1775 del 30/11/2021).

Sono presenti delle difformità rispetto al progetto approvato:

- spostamento della rampa prevista per accedere al piano primo sottostrada del garage, realizzata in posizione diversa rispetto al progetto;
- al piano primo sottostrada ampliamento dei locali sfruttando l'intercapedine, realizzazione di divisori interni e scala di accesso interna (non prevista da progetto);

- al piano terra diversa distribuzione interna di alcuni divisori;
- al piano primo (sottotetto) trasformazione dei locali da superficie non residenziale (stenditoio, lavatoio ecc.) a residenziale (camere, bagno), con diversa distribuzione interna e realizzazione di un locale deposito abusivo ricavato sotto la falda.

Fatte salve le modeste difformità del piano terra, che possono essere regolarizzate mediante una Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria e con il pagamento della relativa sanzione, le altre variazioni effettuate risultano prive di titolo abilitativo e non sanabili, pertanto l'immobile sarà valutato detrando dal valore a base d'asta gli oneri per la rimozione delle difformità che restano a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 5 -

Dalla lettura della visura catastale si osserva che non è stata volturata la successione di morte di **** Omissis **** trascritta con nota del 31/07/2023 Reg.Part. 11375 R. Gen. 15229 (atto per causa di morte/accettazione tacita di eredità rep. 1775 del 30/11/2021).

L'immobile non risulta abitabile e necessita di opere di completamento; in sede di sopralluogo sono emerse alcune lesioni su muratura portante che richiedono un più approfondito esame per poter predisporre un progetto strutturale di consolidamento e ristrutturazione, da affidare a professionista abilitato.

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.

Anagni, li 04/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentilucci Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Lettere e Comunicazioni del CTU alle Parti
- ✓ Verbale sopralluogo
- ✓ Estratti di mappa e planimetrie LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5
- ✓ Visure catastali LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5
- ✓ Visure ipotecarie LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5
- ✓ Foto LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5
- ✓ Documentazione urbanistica