

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2022 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2022 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 188.741,00</b> .....	15

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Strada Provinciale Tecchiena n. 56, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°41'24.3"N 13°20'06.7"E)

## DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi occupa una porzione di fabbricato ad uso residenziale, e si configura come un appartamento articolato su due livelli fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Alatri, località Tecchiena di Alatri, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Strada Provinciale Tecchiena, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune.

L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SP 34 strada provinciale Santa Cecilia. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 9 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 2 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.

Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo, oltre ad una pertinenza indiretta, ovvero priva di collegamento diretto con il resto del compendio immobiliare.

All'appartamento si accede da una corte in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: a piano terra si trovano una cucina ed un ripostiglio, oltre ad un locale deposito, un wc, un secondo ripostiglio ed un disimpegno, ubicati tutti all'interno della pertinenza in adiacenza al fabbricato.

A piano primo, al quale si accede da una scala interna in comune con il sub. 6, invece, si trovano quattro camere da letto, due bagni, una cucina, un vano adibito a soggiorno/pranzo, un ripostiglio, aree disimpegno, balcone ed un ampio terrazzo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Strada Provinciale Tecchiena n. 56, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Ctu ha acquisito personalmente l'estratto di mappa catastale.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalla certificazione notarile si evince che la sentenza di affrancazione risulta trascritta a favore del solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza indicazione del regime patrimoniale, nonostante il medesimo fosse già coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:

Foglio 70 part. 774 sub. 1 (EST)

Foglio 70 part. 774 sub. 9 (Nord/Ovest)

Foglio 70 part. 774 sub. 6 (Nord)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	183,00 mq	216,00 mq	1	216,00 mq	2,95 m	1
Cucina rustica	31,60 mq	38,70 mq	0,5	19,35 mq	3,00 m	T
Deposito	52,00 mq	67,80 mq	0,25	16,95 mq	2,90 m	T
Terrazza	24,90 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	1

Balcone scoperto	18,70 mq	19,70 mq	0,3	5,91 mq	0,00 m	1
Terrazza	39,00 mq	39,20 mq	0,10	3,92 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>269,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>269,63 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2004 al 15/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 774, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 12 vani Rendita € 898,64 Piano T-1
Dal 15/10/2004 al 17/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 774, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 12 vani Rendita € 898,64 Piano T-1
Dal 17/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 774, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 12 vani Rendita € 898,64 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 774, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 12 vani Superficie catastale 288 mq Rendita € 898,64 Piano T-1

Dalle verifiche eseguite sulla provenienza dei beni e dalle risultanze catastali, si precisa che non sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e 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

70	774	7	2	A2	7	12 vani	288 mq	898,64 €	T-1	
----	-----	---	---	----	---	---------	--------	----------	-----	--

### Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti compilata dal Geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 09/02/2004 prot. FR0018585

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

### PATTI

In sede di sopralluogo effettuato il giorno 22/02/2023, è stato verificato che l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata, ovvero dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dalla Sig. ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### STATO CONSERVATIVO

Durante l'accesso ai luoghi, è stato verificato che l'immobile oggetto di pignoramento si trova in discreto stato conservativo pur palesando segni di vetustà e mancata manutenzione sia internamente che esternamente.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova all'interno di un compendio del quale fanno parte altre due unità con le quali vengono condivise la corte esterna e la scala che dal piano terra conduce al piano primo, a loro volta catastalmente censite come beni comuni non censibili.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Alatri (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 26/05/2023, è emerso quanto segue:

il terreno su cui insiste l'immobile non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie

o servitù pubbliche).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si configura come edificio indipendente a destinazione d'uso residenziale, articolato su due livelli, piano terra e piano primo.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA:** la struttura portante è in parte di tipo misto, in parte con struttura in conglomerato cementizio armato ed in parte in muratura portante, solai piani intermedi in laterocemento e del tetto in legno.

**ESPOSIZIONE:** Nord - Sud;

**ALTEZZA UTILE INTERNA:** altezza 2,95 mt;

**COPERTURA:** la copertura del fabbricato è del tipo a padiglione con struttura lignea;

**PARETI ESTERNE ED INTERNE:** il paramento murario esterno si presenta intonacato e tinteggiato a tempera.

Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati, intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** in piastrelle di ceramica. Le pareti di cucina e bagni, sono anch'esse rivestite con piastrelle di gres.

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI:** serramenti in legno con legno singolo; oscuranti tipo persiane, in parte in alluminio, in parte in legno. Gli infissi interni sono in legno.

**IMPIANTO ELETTRICO:** sottotraccia monofase 220V.

**IMPIANTO IDRICO:** sottotraccia, con scarico in fognatura tipo Imhoff;

**IMPIANTO TERMICO:** assente. L'immobile non è collegato alla rete gas ma la fornitura avviene grazie alla cisterna ubicata in una zona del lotto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo effettuato il giorno 22/02/2023, è stato verificato che l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata, ovvero dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dalla Sig. ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1999	**** Omissis ****	<b>ORDINANZA DI AFFRANCAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRETORE CIRCONDARIALE DI FROSINONE	06/04/1999	2268	98
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	06/04/1999	5055	4013

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla certificazione notarile e dall'analisi dell'ordinanza di affrancazione, si evince che: la sentenza di affrancazione risulta trascritta a favore del solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza indicazione del regime patrimoniale, nonostante il medesimo fosse già coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni.

In diritto civile, l'affrancazione da enfiteusi è l'atto con cui l'enfiteuta, previo pagamento al concedente di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale, può acquistare la proprietà del fondo enfiteutico (art. 971 c.c.). Si rappresenta inoltre che: le ricerche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone, hanno fornito esito negativo in merito alle quote di provenienza del bene in capo ai soggetti contro cui è stata formalizzata la suddetta affrancazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a FROSINONE il 17/09/2010  
 Reg. gen. 19401 - Reg. part. 3417  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 100.000,00  
 Interessi: € 100.000,00  
 Rogante: Notaio Annamaria Ortolan  
 Data: 16/09/2010  
 N° repertorio: 222361  
 N° raccolta: 12405

• **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a FROSINONE il 28/09/2017

Reg. gen. 15052 - Reg. part. 1806

Quota: 1/1

Importo: € 62.162,28

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

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

Capitale: € 31.081,14

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 27/09/2017

N° repertorio: 2644

N° raccolta: 4717

Note: Dalla relazione notarile si evince che la precitata ipoteca legale, risulta iscritta contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (peraltro erroneamente generalizzato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) sul diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, nonostante il medesimo fosse titolare dei suddetti beni limitatamente al diritto di enfiteusi ed alla quota indivisa di 1/2 del diritto del concedente.

**Trascrizioni**

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 31/10/2022

Reg. gen. 19517 - Reg. part. 15663

Quota: 1/1

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

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

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il comune di Alatri è dotato di Piano Regolatore Generale. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 70 particella 774, all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di procedura esecutiva, ricade parzialmente nella zona A4 (Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. per il 41.19%) e parzialmente nella zona A0 (Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. per il 46.69 %).

Inoltre, ricade completamente nella zona Classe III del Piano di classificazione Acustica: Aree di tipo misto, ai sensi della delib. C.C. n.05 del 16.03.05 - Albo Pretorio nr.853 del 23.03.2005 e Approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L. n.447/1995 e LR. n.18/2001).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

A seguito delle verifiche eseguite presso lo sportello Unico per l'edilizia del Comune di Alatri, previo invio a mezzo pec di richiesta di accesso agli atti amministrativi, protocollata al N° 0019745 del 29/05/2023, ed allegata all'elaborato peritale, è emerso che la costruzione dell'intero immobile risulta essere legittimata dai seguenti titoli edilizi:

1. Condono Edilizio L.47/85 – POS. n°3395/S intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
2. Condono Edilizio L.47/85 – POS. n°3399/S intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
3. C.E.C. Pos. n°266 del 1968 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Nello specifico, il titolo di legittimità relativo all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere la concessione edilizia in sanatoria N° 3637 del 08 aprile 2021 riferita al condono edilizio POS. n°3395, rilasciata dal comune di Alatri, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per le opere abusive consistenti nella realizzazione di: "porzione di fabbricato ad uso residenziale e porzione di fabbricato ad uso non residenziale adibito ad altre Attività". E' allegato all'istanza di sanatoria, l'attestato di deposito del certificato di idoneità statica prot. n. 2021 - 0000202247, posizione n. 108785 del 04/03/2021.

E' presente la perizia giurata a firma del tecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale viene dichiarata legittima anche la porzione del piano terra riferita alla cucina ed all'annesso rustico adiacente al fabbricato principale, in quanto opere realizzate in epoca anteriore al 1964.

Durante l'accesso ai luoghi avvenuto in data 22/02/2023, è stata verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all' [REDACTED] izzazione, ovvero la concessione in sanatoria N° 3637 del 08 aprile 2021 rilasciata al Si [REDACTED] ista la domanda presentata in data 30/09/1986 con protocollo 23745 dal \*\*\*\* Omissi [REDACTED]

Dalle informazioni ricevute direttamente dal debitore, risultano indisponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova all'interno di un compendio del quale fanno parte altre due unità con le quali vengono condivise la corte esterna e la scala che dal piano terra conduce al piano primo, a loro volta catastalmente censite come beni comuni non censibili.

Tuttavia dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo e fornite dalla parte esecutata, non risultano spese od oneri condominiali in capo all'immobile subastato. Inoltre non risulta essere costituito un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Strada Provinciale Tecchiena n. 56, piano T-1

L'immobile di cui trattasi occupa una porzione di fabbricato ad uso residenziale, e si configura come un appartamento articolato su due livelli fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Alatri, località Tecchiena di Alatri, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Strada Provinciale Tecchiena, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SP 34 strada provinciale Santa Cecilia. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 9 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 2 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo, oltre ad una pertinenza indiretta, ovvero priva di collegamento diretto con il resto del compendio immobiliare. All'appartamento si accede da una corte in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: a piano terra si trovano una cucina ed un ripostiglio, oltre ad un locale deposito, un wc, un secondo ripostiglio ed un disimpegno, ubicati tutti all'interno della pertinenza in adiacenza al fabbricato. A piano primo, al quale si accede da una scala interna in comune con il sub. 6, invece, si trovano quattro camere da letto, due bagni, una cucina, un vano adibito a soggiorno/pranzo, un ripostiglio, aree disimpegno, balcone ed un ampio terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 774, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 188.741,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia di stima, quella del confronto di mercato. Il metodo del confronto di mercato, noto anche come Market Comparison Approach (nel seguito anche "MCA"), è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Tale metodo si basa sulla rilevazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e stabilisce un valore di stima per mezzo di un procedimento che utilizza il confronto.

In generale, un singolo immobile da valutare (l'immobile "soggetto") viene confrontato con immobili simili che siano stati scambiati sul mercato. Di ogni immobile di confronto vengono considerate le caratteristiche, ossia gli elementi che ne determinano il prezzo pagato. Nell'applicazione del metodo il perito determina gli aggiustamenti dei prezzi dei confronti sulla base di fattori di correzione dipendenti dalle differenze tra le caratteristiche dei confronti stessi e le caratteristiche del bene. Questo procedimento porta alla stima di un valore medio unitario di mercato applicabile al soggetto da valutare.

Una volta determinato il valore medio unitario di mercato questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Nel caso in esame il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 700,00 euro/mq.

Il dato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 600,00 euro/mq ed un massimo di 850,00 euro/mq, relativamente al Comune di Alatri (FR), Codice zona D2, fascia Periferica/SS 155, Prov. S Cecilia, Fumone.... per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022. Il valore di stima così ottenuto, viene, infine, deprezzato per importi pari ai costi da sostenere per regolarizzazioni e

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alatri (FR) - Strada Provinciale Tecchiena n. 56, piano T-1	269,63 mq	700,00 €/mq	€ 188.741,00	100,00%	€ 188.741,00
				Valore di stima:	€ 188.741,00

ASTE GIUDIZIARIE®  
Valore di stima: € 188.741,00

ASTE GIUDIZIARIE®

**Valore finale di stima: € 188.741,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia di stima, quella del confronto di mercato.

Il metodo del confronto di mercato, noto anche come Market Comparison Approach (nel seguito anche "MCA"), è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il metodo si fonda sulla rilevazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e stabilisce un valore di stima per mezzo di un procedimento che utilizza il confronto.

In generale, un singolo immobile da valutare (l'immobile "soggetto") è confrontato con le vendite di immobili simili che siano stati scambiati sul mercato. Di ogni immobile di confronto vengono considerate le caratteristiche, ossia gli elementi che ne determinano il prezzo pagato. Nell'applicazione del metodo il perito determina gli aggiustamenti dei prezzi dei confronti sulla base di fattori di correzione dipendenti dalle differenze tra le caratteristiche dei confronti stessi e le caratteristiche del bene. Questo procedimento porta alla stima di un valore medio unitario di mercato applicabile al soggetto da valutare.

Una volta determinato il valore medio unitario di mercato questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Nel caso in esame il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 700,00 euro/mq.

Il dato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 600,00 euro/mq ed un massimo di 850,00 euro/mq, relativamente al Comune di Alatri (FR), Codice zona D2, fascia Periferica/SS 155, Prov. S Cecilia, Fumone.... per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022. Il valore di stima così ottenuto, viene, infine, deprezzato per importi pari ai costi da sostenere per regolarizzazioni e ripristini.

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.

Ceccano, li 30/09/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Quattrini Armando

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione sentenza di affrancazione (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Sentenza di affrancazione (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria N. 3637 pos 3395 (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica di interni ed esterni (Aggiornamento al 22/02/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavole concessione edilizia in sanatoria n. 3637 pos. 3395 (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica aggiornata e schede (Aggiornamento al 26/05/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche antecedenti (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati planimetrici antecedenti (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria su immobile (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Succession [REDACTED] (Aggiornamento al 07/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di [REDACTED] (Aggiornamento al 22/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecari [REDACTED] (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecari [REDACTED] (Aggiornamento al 07/06/2023)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Strada Provinciale Tecchiena n. 56, piano T-1  
L'immobile di cui trattasi occupa una porzione di fabbricato ad uso residenziale, e si configura come un appartamento articolato su due livelli fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Alatri, località Tecchiena di Alatri, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Strada Provinciale Tecchiena, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SP 34 strada provinciale Santa Cecilia. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 9 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 2 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo, oltre ad una pertinenza indiretta, ovvero priva di collegamento diretto con il resto del compendio immobiliare. All'appartamento si accede da una corte in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: a piano terra si trovano una cucina ed un ripostiglio, oltre ad un locale deposito, un wc, un secondo ripostiglio ed un disimpegno, ubicati tutti all'interno della pertinenza in adiacenza al fabbricato. A piano primo, al quale si accede da una scala interna in comune con il sub. 6, invece, si trovano quattro camere da letto, due bagni, una cucina, un vano adibito a soggiorno/pranzo, un ripostiglio, aree disimpegno, balcone ed un ampio terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 774, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il comune di Alatri è dotato di Piano Regolatore Generale. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 70 particella 774, all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di procedura esecutiva, ricade parzialmente nella zona A4 (Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. per il 41.19%) e parzialmente nella zona A0 (Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. per il 46.69 %). Inoltre, ricade completamente nella zona Classe III del Piano di classificazione Acustica: Aree di tipo misto, ai sensi della delib. C.C. n.05 del 16.03.05- Albo Pretorio nr.853 del 23.03.2005 e Approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L. n.447/1995 e LR. n.18/2001).

**Prezzo base d'asta: € 188.741,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.741,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alatri (FR) - Strada Provinciale Tecchiena n. 56, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 774, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	269,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Durante l'accesso ai luoghi, è stato verificato che l'immobile oggetto di pignoramento si trova in discreto stato conservativo pur palesando segni di vetustà e mancata manutenzione sia internamente che esternamente.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile di cui trattasi occupa una porzione di fabbricato ad uso residenziale, e si configura come un appartamento articolato su due livelli fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Alatri, località Tecchiena di Alatri, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Strada Provinciale Tecchiena, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SP 34 strada provinciale Santa Cecilia. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 9 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 2 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo, oltre ad una pertinenza indiretta, ovvero priva di collegamento diretto con il resto del compendio immobiliare. All'appartamento si accede da una corte in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: a piano terra si trovano una cucina ed un ripostiglio, oltre ad un locale deposito, un wc, un secondo ripostiglio ed un disimpegno, ubicati tutti all'interno della pertinenza in adiacenza al fabbricato. A piano primo, al quale si accede da una scala interna in comune con il sub. 6, invece, si trovano quattro camere da letto, due bagni, una cucina, un vano adibito a soggiorno/pranzo, un ripostiglio, aree disimpegno, balcone ed un ampio terrazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In sede di sopralluogo effettuato il giorno 22/02/2023, è stato verificato che l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata, ovvero dal Sig. **** Omissis ****, e dalla Sig. ra **** Omissis ****.		