

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 278.000,00	14

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Federico, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email fedturc@gmail.com, PEC federico.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 3496143436, Fax 0775 291 008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Circonvallazione Basciano 11/A, piano T (Coord. Geografiche: 41.708341142763466, 13.363937300868109)

Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato ad uso residenziale sito in località Basciano, che è una zona periferica e di campagna del comune di Alatri, sebbene con presenza di numerosi fabbricati destinati in prevalenza a civile abitazione.

Il bene, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza in duplice elevazione, si sviluppa interamente al piano terra ed è dotato di una corte ad uso esclusivo che confina anche con la strada comunale, da cui quindi avviene direttamente l'accesso.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Circonvallazione Basciano 11/A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Il bene confina con strada comunale, particella 328 del foglio 50, subalterno 6, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	178,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	2,85 m	T
Autorimessa	95,00 mq	110,00 mq	0,40	44,00 mq	3,75 m	T
Giardino	740,00 mq	740,00 mq	0,05	37,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				311,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				311,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2005 al 10/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 126, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10 Rendita € 619,75 Piano T
Dal 11/08/2005 al 27/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 126, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10 Rendita € 619,75 Piano T
Dal 28/07/2012 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 126, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10 Rendita € 619,75 Piano T

Dal 09/11/2015 al 25/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 126, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10 Superficie catastale 302 mq Rendita € 619,75 Piano T
Dal 26/11/2015 al 29/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 126, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10 Superficie catastale 310 mq Rendita € 619,75 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	126	12	2	A2	6	10 vani	310 mq	619,75 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con gli altri subalterni, fatta eccezione per i muri divisorii e una parte della copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare non vi sono servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile consiste in porzione di fabbricato, posto al piano terra di un edificio in duplice elevazione con copertura a tetto e costituito da appartamento, cantina, garage e corte ad uso esclusivo.

La corte esclusiva è delimitata da un muro basso con recinzione metallica, è in parte pavimentata in cemento e in parte lasciata a verde. Nella corte è stato installato un gazebo di circa 28 mq.

All'immobile si accede dalla strada comunale attraverso il cancello metallico della recinzione della corte.

L'appartamento si compone di: un ampio ingresso, un soggiorno, un disimpegno che porta a una cucina e un bagno, un corridoio che conduce alla zona notte dove troviamo quattro camere, un bagno e un ripostiglio.

Esposizione: soggiorno, ingresso e una camera a Nord-Ovest, zona notte a Nord- Est. Altezza interna: 2,85 m.

Strutture verticali: muratura portante. Solai: solai in latero-cemento.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne con intonaco bianco, pareti interne: intonaco con pittura.

Finiture interne di buona qualità. Pavimentazioni interne: pavimenti in ceramica.

Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso in metallo, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con doppio vetro.

Impianto termico: caldaia autonoma alimentata a gas metano di rete per ACS e riscaldamento invernale con presenza di termocamino.

Presenza di fognatura comunale.

Nella parte retrostante dell'abitazione rispetto all'accesso e in adiacenza ad essa, è presente una struttura in conglomerato cementizio armato in semplice elevazione, che costituisce il garage e la cantina. Esposizione a Sud-est. Altezza interna: 3,70 m. Solaio di copertura in latero-cemento che costituisce il terrazzo dell'appartamento posto al piano primo (facente parte di un'altra unità immobiliare non pignorata).

Pareti esterne ed interne: pareti esterne con intonaco bianco, pareti interne lasciate al rustico. Pavimentazioni interne: pavimenti in ceramica nella cantina, cemento battuto nel garage.

Infissi esterni ed interni: cancello metallico d'ingresso al garage, porte interne metalliche, finestre con telaio metallico e vetro semplice.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1973 al 22/09/1973	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Martone	22/09/1973	2706/1886	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Frosinone	03/10/1973	8929	7850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/1973 al 10/08/2005	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Martone	22/09/1973	2706/1886	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/10/1973	8931	7852
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2005 al 28/07/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Franco	11/08/2005	47754/15214	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/08/2005	18894	11711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione ed accertamento qualità di erede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	12/06/2023	1574	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/01/2025	1124	930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Ufficio del Registro di Frosinone	28/07/2012	1355/9990/13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	15/10/2013	19985	14100
		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;

Le note di trascrizione sono allegare alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo atto notaio Rossi Franco
Iscritto a Frosinone il 12/08/2005
Reg. gen. 18895 - Reg. part. 4345
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Rossi Franco
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 47755/15215
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Garanzia di mutuo atto notaio Rossi Franco
Iscritto a Frosinone il 24/06/2025
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 1341
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 21/07/2016

Reg. gen. 12134 - Reg. part. 9031

Quota: 4/6

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 19/07/2017

Reg. gen. 11592 - Reg. part. 8983

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 13/02/2025

Reg. gen. 2592 - Reg. part. 2045

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Sono allegati alla presente perizia:

- la nota di trascrizione 2045/2025 del pignoramento;
- la nota di iscrizione 1341/2025 dell'ipoteca in rinnovazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che, secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il bene pignorato ricade nelle seguente zona:

- Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) - c) Beni ricognitivi di legge - protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è munito di Concessione Edilizia in sanatoria n.2953/S del 09/08/2012 rilasciata dal Comune di Alatri.

La situazione attuale è conforme al predetto titolo edilizio, a meno di un piccolo locale ripostiglio di circa 8 mq., posto affianco al locale cantina, sul retro del fabbricato.

Il ripostiglio non è riportato nemmeno nella planimetria catastale.

Pertanto, per allineare la situazione di fatto a quella degli atti amministrativi (titolo edilizio e planimetria catastale), si ritiene conveniente procedere alla demolizione del suddetto ripostiglio.

Per tale demolizione si stima che occorrerà sostenere una spesa di circa Euro 1.500,00. Questa spesa sarà detratta dal valore di stima del lotto.

- 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.

L'immobile non appartiene ad 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** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Circonvallazione Basciano 11/A, piano T
Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato ad uso residenziale sito in località Basciano, che è una zona periferica e di campagna del comune di Alatri, sebbene con presenza di numerosi fabbricati destinati in prevalenza a civile abitazione. Il bene, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza in duplice elevazione, si sviluppa interamente al piano terra ed è dotato di una corte ad uso esclusivo che confina anche con la strada comunale, da cui quindi avviene direttamente l'accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 126, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 279.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Alatri (FR) - Via Circonvallazione Basciano 11/A, piano T	311,00 mq	900,00 €/mq	€ 279.900,00	100,00%	€ 279.900,00
Valore di stima:					€ 279.900,00

Valore di stima: € 279.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica: demolizione locale ripostiglio	1500,00	€

Valore finale di stima: € 278.000,00

Il valore di stima è stato arrotondato alle migliaia.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si osserva che non vi è l'accettazione della successione di **** Omissis **** da parte del debitore esecutato, ma vi è l'accertamento di qualità di erede del Tribunale di Frosinone del debitore (trascrizione n. 930/2025 di formalità).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 10/10/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione sopralluogo (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto - Google Maps (Aggiornamento al 28/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale fg. 50 Alatri (Aggiornamento al 29/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale bene Alatri
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale bene Alatri (Aggiornamento al 29/05/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. compravendita 11711/2005 (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. successione 14100/2013 (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. accertamento erede 930/2025 (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. divisione 7852/1973 (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. donazione 7850/1973 (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario debitore esecutato (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascr. pignoramento 2045/2025 (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Iscr. ipoteca 1341/2025 (Aggiornamento al 21/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 08/10/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Circonvallazione Basciano 11/A, piano T
Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato ad uso residenziale sito in località Basciano, che è una zona periferica e di campagna del comune di Alatri, sebbene con presenza di numerosi fabbricati destinati in prevalenza a civile abitazione. Il bene, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza in duplice elevazione, si sviluppa interamente al piano terra ed è dotato di una corte ad uso esclusivo che confina anche con la strada comunale, da cui quindi avviene direttamente l'accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 126, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che, secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il bene pignorato ricade nelle seguente zona: - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) - c) Beni ricognitivi di legge - protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Prezzo base d'asta: € 278.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 278.000,00**

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Circonvallazione Basciano 11/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 126, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	311,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato ad uso residenziale sito in località Basciano, che è una zona periferica e di campagna del comune di Alatri, sebbene con presenza di numerosi fabbricati destinati in prevalenza a civile abitazione. Il bene, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza in duplice elevazione, si sviluppa interamente al piano terra ed è dotato di una corte ad uso esclusivo che confina anche con la strada comunale, da cui quindi avviene direttamente l'accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.		