

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Emilia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	13



Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	20



Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2025 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 370.135,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T.....	37



In data 10/09/2025, il sottoscritto Geom. D'Emilia Fabrizio, con studio in VIA CLEMENTE HOFFBAUER N. 12 - 03100 - Frosinone (FR), email fabriziodemilia@alice.it, PEC fabrizio.demilia@geopec.it, Tel. 3392699666, 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** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione con annessi fondi di terreni agricoli che costituiscono la corte di pertinenza del fabbricato ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis ,costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese . Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia di stima , previa comunicazione alle Parti a mezzo Lettera raccomandata A\R del 26.09.2025 NN. 20008745164-0 e 20008745163-9 (Parte Debitrice Esecutata) e PEC del 26.09.2025 (Legale Creditore Procedente), è iniziato in data 07.10.2025 e portato a termine il giorno 16.10.2025 alla continua presenza del Nominato Custode e della Parte Debitrice Esecutata

**** Omissis ****.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno agricolo che costituisce la corte di pertinenza della VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis ,costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese . Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia di stima , previa comunicazione alle Parti a mezzo Lettera raccomandata A\R del 26.09.2025 NN. 20008745164-0 e 20008745163-9 (Parte Debitrice Esecutata) e PEC del 26.09.2025 (Legale Creditore Procedente), è iniziato in data 07.10.2025 e portato a termine il giorno 16.10.2025 alla continua presenza del Nominato Custode e della parte Debitrice Esecutata
 **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno agricolo che costituisce la corte di pertinenza della VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis ,costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese . Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



L'accesso sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia di stima , previa comunicazione alle Parti a mezzo Lettera raccomandata A\R del 26.09.2025 NN. 20008745164-0 e 20008745163-9 (Parte Debitrice Esecutata) e PEC del 26.09.2025 (Legale Creditore Procedente), è iniziato in data 07.10.2025 e portato a termine il giorno 16.10.2025 alla continua presenza del Nominato Custode e della parte Debitrice Esecutata
**** Omissis ****.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ED il tutto come da Atto di Vendita a rogito Notaio Pastorino Donato del 30.07.2019 Rep. N° 47263/26313 registrato a Frosinone il 01.08.2019n. 5302 e trascritto presso la CC.RR.II. di Frosinone il 02.08.2019 al n° 10034 di formalità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ed il tutto come da Atto di Vendita a rogito Notaio Pastorino Donato del 30.07.2019 Rep. N° 47263/26313 registrato a Frosinone il 01.08.2019n. 5302 e trascritto presso la CC.RR.II. di Frosinone il 02.08.2019 al n° 10034 di formalità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ED il tutto come da Atto di Vendita a rogito Notaio Pastorino Donato del 30.07.2019 Rep. N° 47263/26313 registrato a Frosinone il 01.08.2019n. 5302 e trascritto presso la CC.RR.II. di Frosinone il 02.08.2019 al n°



CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

Il villino di che trattasi, distinto in catasto al Foglio 1 p.lla 227, confina con strada Via Colle Cottorino a mezzo della p.lla 1315, stradello privato p.lle 1053/1054, stessa proprietà a due lati, salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO, PIANO T

Il TERRENO di che trattasi, distinto in catasto al Foglio 1 p.lla 1317, confina con strada Via Colle Cottorino, stessa proprietà a due lati, fabbricato P.lla 8 del Foglio 1, salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO, PIANO T

Il TERRENO di che trattasi, distinto in catasto al Foglio 1 p.lla 1316, confina con strada Via Colle Cottorino a mezzo della p.lla 1317, stessa proprietà, stradello privato brecciato p.lla 1054, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	130,25 mq	156,30 mq	1	156,30 mq	2,85 m	TERRA
ABITAZIONE	106,70 mq	128,10 mq	1	128,10 mq	2,80 m	PRIMO
MAGAZZINO-GARAGE	117,90 mq	141,50 mq	0,30	42,45 mq	3,00 m	SEMINTERRATO
MARCIAPIEDE	59,50 mq	59,50 mq	0,10	5,95 mq	0,00 m	TERRA
CORTE	283,00 mq	283,00 mq	0,05	14,15 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				346,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				346,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'uopo è opportuno mettere in evidenza che per il suddetto calcolo della consistenza del villino si è tenuto conto esclusivamente della SUPERFICIE ASSENTITA di cui alla Domanda di Condo Edilizio L. 724/94,

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno asfaltato che attualmente rappresenta l'attuale carreggiata della strada comunale di Via Colle Cottorino.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1488,00 mq	1488,00 mq	1	1488,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1488,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1488,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare dove la prima parte, che costeggia il villino unifamiliare a partire da Via Colle Cottorino , risulta asfaltato mentre la restante parte di forma rettangolare e retrostante il villino di quo risulta - invece - adibito a corte dello stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 20/04/2001 al 25/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 227, Sub. 4 Categoria F3
Dal 25/06/2001 al 30/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 227, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 14 vani Rendita € 1.843,75 Piano T-1
Dal 30/07/2019 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 227, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 14 vani Superficie catastale 398 mq Rendita € 1.843,75 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1998 al 27/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1143 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 001498 Reddito dominicale € 464,00 Reddito agrario € 426,00
Dal 27/01/2006 al 25/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1317 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 000010 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,03
Dal 27/01/2006 al 30/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1317 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 000010 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,03
Dal 30/07/2019 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1317 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 000010 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,03

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1998 al 27/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1143 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 001498 Reddito dominicale € 464,00 Reddito agrario € 426,00
Dal 27/01/2006 al 25/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1316 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 001488 Reddito dominicale € 4,61 Reddito agrario € 4,23
Dal 27/01/2006 al 30/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1316 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 001488 Reddito dominicale € 4,61 Reddito agrario € 4,23
Dal 30/07/2019 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1316 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 001488 Reddito dominicale € 4,61 Reddito agrario € 4,23

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	227	4	2	A7	3	14 vani	398 mq	1843,75 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON RISULTA LA CORRISPONDENZA CATASTALE tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali presenti in atti presso il Catasto ed i Titoli Abilitativi edilizi in essere (Vedasi Allegato N° 7).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	1317				Seminativo arborato	3	000010	0,03 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	1316				Seminativo arborato	3	001488	4,61 €	4,23 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

L'immobile non presenta spazi comuni con altre unità abitative in quanto ha accessi indipendenti (abitazione e magazzino/garage).

Mi è d'uopo mettere in evidenza che le p.lle 1317 (di proprietà Parte Debitrice Esecutata) e 1315 (altra proprietà) allo stato attuale identificano la strada comunale Via Colle Cottorino dalla quale si accede al

fabbricato de quo tramite un cancello pedonale (p.lla 227) ed un cancello carrabile (p.lla 1316).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Mi è d'uopo mettere in evidenza che le p.lle 1317 (di proprietà Parte Debitrice Esecutata) e 1315 (altra proprietà) allo stato attuale identificano la strada comunale Via Colle Cottorino dalla quale si accede al fabbricato de quo tramite un cancello pedonale (p.lla 227) ed un cancello carrabile (p.lla 1316).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Mi è d'uopo mettere in evidenza che le p.lle 1317 (di proprietà Parte Debitrice Esecutata) e 1315 (altra proprietà) allo stato attuale identificano la strada comunale Via Colle Cottorino dalla quale si accede al fabbricato de quo tramite un cancello pedonale (p.lla 227) ed un cancello carrabile (p.lla 1316).

La p.lla 1316 nella prima parte si sviluppa tra i fabbricati p.lla 227 (proprietà Esecutata) e p.lla 8 (in proprietà di terzi non eseguiti) risulta pavimentata/asfaltata ed adibita a viale di accesso sia al fondo de quo che probabilmente ad altre proprietà retrostanti.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

L'accesso sopralluogo ha evidenziato che :

- dalle p.lle 1317 e 1316 , di proprietà della Parte Debitrice Esecutata,hanno accesso altre proprietà retrostanti;
- il cancello carrabile della Parte Debitrice Esecutata è posto in prossimità della zona del fondo che si restringe a ridosso della p.lla 227 .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

L'accesso sopralluogo ha evidenziato che :

- dalle p.lle 1317 e 1316 , di proprietà della Parte Debitrice Esecutata,hanno accesso altre proprietà retrostanti;
- il cancello carrabile della Parte Debitrice Esecutata è posto in prossimità della zona del fondo che si restringe a ridosso della p.lla 227 .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

L'accesso sopralluogo ha evidenziato che :

- dalle p.lle 1317 e 1316 , di proprietà della Parte Debitrice Esecutata,hanno accesso altre proprietà retrostanti;
- il cancello carrabile della Parte Debitrice Esecutata è posto in prossimità della zona del fondo che si restringe a ridosso della p.lla 227 .

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

L'immobile di che trattasi risulta abitato dalla Parte Debitrice Esecutata , provvisto di utenze ed in normale stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Il fondo di terreno consiste nell'attuale carreggiata della strada comunale asfaltata di Via Colle Cottorino.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Il fondo di terreno consiste - per la sua massima estensione - a corte di pertinenza del Villino oggetto di esecuzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

L'immobile non presenta spazi comuni con altre unità abitative in quanto ha accessi indipendenti (abitazione e magazzino/garage).

Mi è d'uopo mettere in evidenza che le p.lle 1317 (di proprietà Parte Debitrice Esecutata) e 1315 (altra proprietà) allo stato attuale identificano la strada comunale Via Colle Cottorino dalla quale si accede al fabbricato de quo tramite un cancello pedonale (p.lla 227) ed un cancello carrabile (p.lla 1316).

L'accesso sopralluogo ha ,inoltre, evidenziato che :

- dalle p.lle 1317 e 1316 , di proprietà della Parte Debitrice Esecutata,hanno accesso altre proprietà retrostanti;
- il cancello carrabile della Parte Debitrice Esecutata è posto in prossimità della zona del fondo che si restringe a ridosso della p.lla 227 .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Mi è d'uopo mettere in evidenza che le p.lle 1317 (di proprietà Parte Debitrice Esecutata) e 1315 (altra proprietà) allo stato attuale identificano la strada comunale Via Colle Cottorino dalla quale si accede al fabbricato de quo tramite un cancello pedonale (p.lla 227) ed un cancello carrabile (p.lla 1316).

L'accesso sopralluogo ha ,inoltre, evidenziato che :

- dalle p.lle 1317 e 1316 , di proprietà della Parte Debitrice Esecutata,hanno accesso altre proprietà retrostanti;
- il cancello carrabile della Parte Debitrice Esecutata è posto in prossimità della zona del fondo che si restringe a ridosso della p.lla 227 .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Mi è d'uopo mettere in evidenza che le p.lle 1317 (di proprietà Parte Debitrice Esecutata) e 1315 (altra proprietà) allo stato attuale identificano la strada comunale Via Colle Cottorino dalla quale si accede al fabbricato de quo tramite un cancello pedonale (p.lla 227) ed un cancello carrabile (p.lla 1316).

L'accesso sopralluogo ha ,inoltre, evidenziato che :

- dalle p.lle 1317 e 1316 , di proprietà della Parte Debitrice Esecutata,hanno accesso altre proprietà retrostanti;
- il cancello carrabile della Parte Debitrice Esecutata è posto in prossimità della zona del fondo che si restringe a ridosso della p.lla 227 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

L'immobile non presenta spazi comuni con altre unità abitative in quanto ha accessi indipendenti (abitazione e magazzino/garage).

Mi è d'uopo mettere in evidenza che le p.lle 1317 (di proprietà Parte Debitrice Esecutata) e 1315 (altra proprietà) allo stato attuale identificano la strada comunale Via Colle Cottorino dalla quale si accede al fabbricato de quo tramite un cancello pedonale (p.lla 227) ed un cancello carrabile (p.lla 1316).

L'accesso sopralluogo ha ,inoltre, evidenziato che :

-dalle p.lle 1317 e 1316 , di proprietà della Parte Debitrice Esecutata,hanno accesso altre proprietà retrostanti;
-il cancello carrabile della Parte Debitrice Esecutata è posto in prossimità della zona del fondo che si restringe a ridosso della p.lla 227.

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Mi è d'uopo mettere in evidenza che le p.lle 1317 (di proprietà Parte Debitrice Esecutata) e 1315 (altra proprietà) allo stato attuale identificano la strada comunale Via Colle Cottorino dalla quale si accede al fabbricato de quo tramite un cancello pedonale (p.lla 227) ed un cancello carrabile (p.lla 1316).

L'accesso sopralluogo ha ,inoltre, evidenziato che :

-dalle p.lle 1317 e 1316 , di proprietà della Parte Debitrice Esecutata , hanno accesso altre proprietà retrostanti ;
-il cancello carrabile della Parte Debitrice Esecutata è posto in prossimità della zona del fondo che si restringe a ridosso della p.lla 227.

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Mi è d'uopo mettere in evidenza che le p.lle 1317 (di proprietà Parte Debitrice Esecutata) e 1315 (altra proprietà) allo stato attuale identificano la strada comunale Via Colle Cottorino dalla quale si accede al fabbricato de quo tramite un cancello pedonale (p.lla 227) ed un cancello carrabile (p.lla 1316).

L'accesso sopralluogo ha ,inoltre, evidenziato che :

-dalle p.lle 1317 e 1316 , di proprietà della Parte Debitrice Esecutata,hanno accesso altre proprietà retrostanti;
-il cancello carrabile della Parte Debitrice Esecutata è posto in prossimità della zona del fondo che si restringe a ridosso della p.lla 227.

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

Il bene di che trattasi consiste in un VILLINO UNIFAMILIARE per civile abitazione con annessa piccola corte di pertinenza esclusiva. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero-cemento, la copertura è in c.a. di tipo a mansarda con una bocca di lupo a facciata (anteriore e posteriore) e sovrastante manto sintetico, prospetti intonacati e tinteggiati, parapetti dei balconi provvisti di ringhiere in ferro verniciato.

Tale fabbricato a triplice elevazione ,che si presenta ultimato ed abitato, si compone di due piani fuori terra ad uso abitativo ed un piano seminterrato ad uso magazzino-garage , comunicanti a mezzo di scala interna anch'essa in c.a. rivestita in tozzetti di cotto ceramicato.

Si articola di : piano TERRA con destinazione abitativa , costituito da vano scala ed ingresso che conduce a sinistra alla parte giorno costituita da pranzo-soggiorno , cucina e bagno di servizio , mentre di fronte si accede ad una zona notte composta da due camere da letto con bagno e ripostiglio ; piano PRIMO con destinazione

abitativa, costituito da un altro ingresso , disimpegno , quattro camere ed un bagno . A tale piano sono presenti anche due balconi che risultano abusivi in quanto non assentiti urbanisticamente dai titoli abilitativi esistenti ; piano SEMINTERRATO, con destinazione d'uso a garage, cantina e locale tecnico avente accesso anche dall'esterno dal prospetto posteriore .

I pavimenti ed i rivestimenti sono in cotto ceramicato antichizzato, i rivestimenti parietali della cucina e dei bagni sono in ceramica , gli intonaci alle pareti di tipo civile tinteggiati , gli infissi esterni in alluminio colore legno con doppi vetri e persiane anch'esse in alluminio colore bianco , porte interne in legno tamburato con rivestimento in mogano, gli impianti tecnologici interni elettrico ed idraulico del tipo sottotraccia , riscaldamento e acqua calda di tipo autonomo con caldaia funzionante a gas metano collegato alla rete cittadina.

In generale il Villino de quo, risalente/ultimato nei primi mesi dell'anno 2002, di tipologia edilizia medio e finiture con materiali di prima scelta, si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Il bene di che trattasi consiste in un appezzamento di terreno di forma rettangolare di pertinenza dell'attiguo VILLINO UNIFAMILIARE per civile abitazione con annessa piccola corte di pertinenza esclusiva (p.lla 227). Ha destinazione urbanistica AGRICOLA e come già detto identifica l'attuale strada comunale Via Colle Cottorino.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Il bene oggetto della presente perizia di stima consiste in un fondo di terreno agricolo di forma irregolare, giacitura pianeggiante con piano di campagna che degrada in leggero pendio verso il fondo valle, suolo privo con soprassuolo costituito da piante legnose di alto fusto e da giardino .

La zona si trova nella parte semicentrale del Comune di Frosinone alla Località Colle Cottorino a carattere prevalentemente rurale ma con insediamenti residenziali .

Ha accesso dalla strada pubblica denominata Via Colle Cottorino (dalla p.lla 1317) fino a raggiungere la porzione di terreno di maggiore estensione posta nella parte retrostante il Villino di proprietà della Parte Debitrice eseguita dove vi è la presenza di un cancello carrabile in ferro.

Tale parte retrostante risulta recintata e con la presenza di un pozzo artesiano dismesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

L'immobile risulta abitato dalla PARTE DEBITRICE ESECUTATA e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

L'immobile risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

L'immobile risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2001 al 30/07/2019	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCO ROSSI di FROSINONE	25/06/2001	29452	10710
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	02/07/2001	10456	8568
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/12/2025 al 30/07/2019	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINO DI FROSINONE	30/07/2019	47263	26313
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	02/08/2019	12816	10034
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2001 al 30/07/2019	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCO ROSSI di FROSINONE	25/06/2001	29452	10710
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	02/07/2001	10456	8568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2025 al 30/07/2019	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINO DI FROSINONE	30/07/2019	47263	26313
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	02/08/2019	12816	10034
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2001 al 30/07/2019	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCO ROSSI di FROSINONE	25/06/2001	29452	10710
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	02/07/2001	10456	8568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2025 al 30/07/2019	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINO DI FROSINONE	30/07/2019	47263	26313
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	02/08/2019	12816	10034
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTAIO PASTORINO
Iscritto a FROSINONE il 02/08/2019
Reg. gen. 12817 - Reg. part. 1656
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00
Rogante: NOTAIO PASTORINO
Data: 30/07/2019
N° repertorio: 47264
N° raccolta: 26314
Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a FROSINONE il 17/01/2007
Reg. gen. 1445 - Reg. part. 922
Quota: 1/1 USUFRUTTO
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Dall'atto di provenienza a rogito Notaio Pastorino del 30.07.2019 rep. 47263/26313 all'Articolo N° 3 si legge : " ad eccezione della Trascrizione di pignoramento imm.re in data 17.01.2007 art. 922 a favore di Nuzzo Autilia , in corso di cancellazione , giusta atto di rinuncia all'Esecuzione Imm.re depositato presso il Tribunale di Frosinone in data 20.03.2007 e per il quale si sta dando corso all'ordinanza di cancellazione da parte del Giudice Delegato ". I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a FROSINONE il 22/05/2025
Reg. gen. 9536 - Reg. part. 7660
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione,

importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTAIO PASTORINO
Iscritto a FROSINONE il 02/08/2019
Reg. gen. 12817 - Reg. part. 1656
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00
Rogante: NOTAIO PASTORINO
Data: 30/07/2019
N° repertorio: 47264
N° raccolta: 26314
Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a FROSINONE il 17/01/2007
Reg. gen. 1445 - Reg. part. 922
Quota: 1/1 USUFRUTTO
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Dall'atto di provenienza a rogito Notaio Pastorino del 30.07.2019 rep. 47263/26313 all'Articolo N° 3 si legge : " ad eccezione della Trascrizione di pignoramento imm.re in data 17.01.2007 art. 922 a favore di Nuzzo Autilia , in corso di cancellazione , giusta atto di rinuncia all'Esecuzione Imm.re depositato presso il Tribunale di Frosinone in data 20.03.2007 e per il quale si sta dando corso all'ordinanza di cancellazione da parte del Giudice Delegato " . I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a FROSINONE il 22/05/2025
Reg. gen. 9536 - Reg. part. 7660
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTAIO PASTORINO
Iscritto a FROSINONE il 02/08/2019
Reg. gen. 12817 - Reg. part. 1656
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00
Rogante: NOTAIO PASTORINO
Data: 30/07/2019
N° repertorio: 47264
N° raccolta: 26314
Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a FROSINONE il 17/01/2007
Reg. gen. 1445 - Reg. part. 922
Quota: 1/1 USUFRUTTO
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Dall'atto di provenienza a rogito Notaio Pastorino del 30.07.2019 rep. 47263/26313 all'Articolo N° 3 si legge : " ad eccezione della Trascrizione di pignoramento imm.re in data 17.01.2007 art. 922 a favore di Nuzzo Autilia , in corso di cancellazione , giusta atto di rinuncia all'Esecuzione Imm.re depositato presso il Tribunale di Frosinone in data 20.03.2007 e per il quale si sta dando corso all'ordinanza di cancellazione da parte del Giudice Delegato " . I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a FROSINONE il 22/05/2025

Reg. gen. 9536 - Reg. part. 7660

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

Secondo il P.R.G. della Città di Frosinone, approvato con D.M. n. 1400 del 21 marzo 1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27 aprile 1972, e successive varianti approvate a norma di legge, I BENI di che trattasi ricadono in :
- ZONA " CE " - a Destinazione AGRICOLA, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, ecc. . Per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'art. 7.4 del D.M. N° 1444/68.

Tale zona è esterna al perimetro del centro abitato - Legge Regionale Lazio N. 38/1999.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO, PIANO T

Secondo il P.R.G. della Città di Frosinone, approvato con D.M. n. 1400 del 21 marzo 1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27 aprile 1972, e successive varianti approvate a norma di legge, I BENI di che trattasi ricadono in :
- ZONA " CE " - a Destinazione AGRICOLA, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, ecc. . Per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'art. 7.4 del D.M. N° 1444/68.

Tale zona è esterna al perimetro del centro abitato - Legge Regionale Lazio N. 38/1999.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO, PIANO T

Secondo il P.R.G. della Città di Frosinone, approvato con D.M. n. 1400 del 21 marzo 1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27 aprile 1972, e successive varianti approvate a norma di legge, I BENI di che trattasi ricadono in :
- ZONA " CE " - a Destinazione AGRICOLA, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, ecc. . Per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'art. 7.4 del D.M. N° 1444/68.

Tale zona è esterna al perimetro del centro abitato - Legge Regionale Lazio N. 38/1999.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

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

A seguito di ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI nr° 3573 del 28.10.2025, ho acquisito le seguenti informazioni e titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Frosinone e precisamente :

- Fabbricato iniziato in data anteriore al 1° Settembre 1967 ;
- CONCESSIONE A COSTRUIRE a titolo gratuito N° 3740 del 05.10.1991 rilasciata a **** Omissis **** per la ristrutturazione di un fabbricato esistente in Via Colle Cottorino al Foglio 1 p.lla 227; Autorizzazione del Genio Civile di Frosinone con Prot. N° 25362 del 22.01.1991 Posiz. N° 3366/90. Tale fabbricato era composto da : un piano TERRA , ad uso abitativo; un piano SOTTOTETTO (mansarda), ad uso lavatoio e stenditoio ; un piano PRIMO SOTTOSTRADA , ad uso cantina garage .

SUCCESSIVAMENTE, per opere realizzate in assenza di titoli abilitativi edilizi ed in difformità alla suddetta Concessione Edilizia N° 3740/91 E' STATA PRESENTATA al Comune di Frosinone una DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO ai sensi della Legge 724/94 a nome di **** Omissis **** ed acquisita al Prot. N° 6042 del 28.02.1995 - POSIZIONE N° 917/94. Tale domanda di condono contempla : il cambio di destinazione d'uso del sottotetto (p. 1°) a civile abitazione, chiusura del portico al p.terra e a realizzare un garage al p. Primo Sottostrada .

In data 16.12.1997, il Richiedente il mutuo rimette la documentazione tecnica ai sensi di legge ; in data 25.06.2001, invia attestazione di versamenti = oblazione a conguaglio ed oneri concessori oltre interessi come da nota del Comune; il Comune di Frosinone con Nota Prot. n° 40537 del 22.09.2006 richiedeva a conguaglio = per Oblazione, €uro 1.169,53 ; per ONERI CONCESSORI, €. 1.169,53 (interessi fino al 30.09.2006).

Infine, in data 19.07.2016 con nota acquisita al Comune di Frosinone in data 22.07.2016 i Sigg.**** Omissis **** comunicando la variazione di proprietà EX **** Omissis **** CHIEDEVA IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA allegando copia del Titolo di proprietà e dell'accatastamento definitivo.

A TUTT'OGGI LA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA NON E' STATA RILASCIATA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'accesso sopralluogo rispetto ai grafici di progetto allegati alla Domanda di Condono Edilizio Prot. 6042 del 28.02.1995 Posizione N° 917/94 HA MESSO IN EVIDENZA le seguenti DIFFORMITA' (Vedasi Allegato N° 7) :

- PIANO TERRA (p. T.) = Diversa distribuzione degli spazi interni nella Zona Giorno e chiusura del Vano

finestrone nella Camera denominata "B " nel grafico (Piano P. TERRA);

- PIANO SOTTOTETTO (p. 1°) = Diversa distribuzione degli spazi interni e d'uso (ingresso-EX pranzo-sogg.), Mancata chiusura delle zone sottotetto con ampliamento delle camere denominate " D - E - I " , Realizzazione di N°2 balconi in corrispondenza delle bocce di lupo - Camere denominate " F - L " in luogo del tetto nel grafico (Piano P. SOTTOTETTO);

- PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (p. S1°) = Diversa distribuzione degli stanzii interni, Ampliamento del locale garage mediante l'accorpamento con l'intercapedine (Lato posteriore DX), Realizzazione di un WC nel sottoscala , Attualmente in uso come Sala Hobby-Cantina .

Pertanto, una volta ritirata la Concessione Edilizia in Sanatoria, necessita presentare presso il Comune di Frosinone una SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA (SCIA in sanatoria) per le difformità riscontrate e regolarizzabili oltre alle opere murarie di rispristino.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Secondo il P.R.G. della Città di Frosinone, approvato con D.M. n. 1400 del 21 marzo 1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27 aprile 1972, e successive varianti approvate a norma di legge , I BENI di che trattasi ricadono in :

- ZONA " CE " - a Destinazione AGRICOLA , da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future , ecc. . Per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'art. 7.4 del D.M. N° 1444/68 .

Tale zona è esterna al perimetro del centro abitato - Legge Regionale Lazio N. 38/1999 .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Secondo il P.R.G. della Città di Frosinone, approvato con D.M. n. 1400 del 21 marzo 1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27 aprile 1972, e successive varianti approvate a norma di legge , I BENI di che trattasi ricadono in :

- ZONA " CE " - a Destinazione AGRICOLA , da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future , ecc. . Per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'art. 7.4 del D.M. N° 1444/68 .

Tale zona è esterna al perimetro del centro abitato - Legge Regionale Lazio N. 38/1999 .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli e/o oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli e/o oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli e/o 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.

Nel nostro caso ritengo opportuno , al fine della vendita di che trattasi ,formare un UNICO LOTTO.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1
L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione con annessi fondi di terreni agricoli che costituiscono la corte di pertinenza del fabbricato ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis ,costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese . Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 227, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 381.645,00

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca del Valore medio del bene , il sottoscritto si è avvalso dai dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare e dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare quali l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Gruppo Tecnocasa e Borsino Immobiliare .

L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " SEMICENTRALE " del Comune di FROSINONE , dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili / Ville&Villini nello stato conservativo Normale/Usato, riferiti all'anno 2025 - 1° Sem., oscillano da un minimo di €/mq 735,00 ad un massimo di €/mq 1.665,00.

Da ciò ed in considerazione che il bene pignorato si trova in NORMALE stato di conservazione e manutenzione e può essere definito di Tipologia Edilizia " MEDIO " , ritendo equo adottare un prezzo unitario di mercato riconducibile ad Euro/mq 1.100,00 [(€. 940 + 1250 + 923 + 1391 + 735 + 1665 + 850 + 1150)/8]= 1.113,00 ed in C.T. Euro 1.100,00].

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno agricolo che costituisce la corte di pertinenza della VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis ,costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese . Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 1317, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 50,00

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche (terreno agricolo).

Per la ricerca del Valore venale del bene , il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare , dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare e da informazioni acquisite presso il Comune di FROSINONE per il pagamento dell'IMU su base urbanistica.

Tale fondo di terreno è ubicato nella zona definita " SEMICENTRALE " del Comune di FROSINONE , dove i valori di riferimento per terreni agricoli oscillano da un minimo di €/mq 2,50 ad un massimo di €/mq 10,00 a secondo di : forma regolare o irregolare, superficie, giacitura del piano di campagna, soprassuolo, destinazione urbanistica, ecc. .

Nel nostro caso trattandosi di un terreno agricolo ritengo equo adottare un Valore Unitario di Mercato MEDIO pari a circa Euro/mq 5,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno agricolo che costituisce la corte di pertinenza della VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa

alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis ,costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese . Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 1316, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 7.440,00

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche (terreno agricolo).

Per la ricerca del Valore venale del bene , il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare , dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare e da informazioni acquisite presso il Comune di FROSINONE per il pagamento dell'IMU su base urbanistica.

Tale fondo di terreno è ubicato nella zona definita " SEMICENTRALE " del Comune di FROSINONE , dove i valori di riferimento per terreni agricoli oscillano da un minimo di €/mq 2,50 ad un massimo di €/mq 10,00 a secondo di : forma regolare o irregolare, superficie, giacitura del piano di campagna, soprassuolo, destinazione urbanistica, ecc. .

Nel nostro caso trattandosi di un terreno agricolo ritengo equo adottare un Valore Unitario di Mercato MEDIO pari a circa Euro/mq 5,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1	346,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 381.645,00	100,00%	€ 381.645,00
Bene N° 2 - Terreno Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T	10,00 mq	5,00 €/mq	€ 50,00	100,00%	€ 50,00
Bene N° 3 - Terreno Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T	1488,00 mq	5,00 €/mq	€ 7.440,00	100,00%	€ 7.440,00
Valore di stima:					€ 389.135,00

Valore di stima: € 389.135,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Oneri di regolarizzazione urbanistica	19.000,00	€
---------------------------------------	-----------	---

Valore finale di stima: € 370.135,00

Gli oneri/costi per la regolarizzazione urbanistica che consistono nel pagamento del conguaglio dell'Oblazione ed Oneri Concessori oltre interessi dal 01.10.2006 al 29.12.2025 (vedasi Nota del Comune Prot. 40537 del 22.09.2006 - All. 9 ed Interessi legali - All. 13) non avendo rinvenuto nel fascicolo del Comune le attestazioni di avvenuto versamento ; Diritti di segreteria Comunale per ritiro C.E. in sanatoria ; Spese tecniche ed amministrative per la presentazione della SCIA in Sanatoria per le difformità urbanistiche ; Opere murarie edilizie per il ripristino dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi edilizi in essere.

In linea di massima possono assumersi in circa Euro 19.000,00 .



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da tutto quanto esposto nei paragrafi precedenti, ritengo opportuno evidenziare le seguenti criticità :

- I fondi di terreno p.lla 1315 (di proprietà di terzi e non oggetto di esecuzione) e la p.lla 1317 di proprietà della Parte Debitrice Esecutata ed oggetto di esecuzione - allo stato attuale - identificato la carreggiata della Strada Comunale Via Colle Cottorino dalla quale il Villino de quo p.lla 227 ha diretto accesso sia pedonale che carrabile ;
- Il fondo di terreno p.lla 1316 nella parte iniziale che si diparte da Via Colle Cottorino fino al prospetto posteriore del Villino Unifamiliare risulta adibito ad accesso carrabile sia alla proprietà della Parte Debitrice Esecutata che alle proprietà di terzi poste nelle retrovie verso la valle ;
- Non Corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali in atti, lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati alla C.E. in sanatoria non ancora definita con il rilascio della stessa ;
- Definizione della Pratica EDILIZIA IN SANATORIA Prot. N° 6042 del 28.02.1995 - Posiz. N° 917/94 ;
- Discordanze urbanistiche tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla C.E.S. prot. N. 6042/94 con la necessità di presentazione una SCIA in sanatoria e la realizzazione di opere murarie di ripristino (prospetti, balconi, intercapedine, ecc.) .

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 14/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Emilia Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVOCAZIONI ACCESSO DEL CTU (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO CTU-CUSTODE (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO FOGLIO 1 - FROSINONE (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE NCEU - NCT (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO NCEU (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE - NCEU (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIE STATO DEI LUOGHI-PROGETTO (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - ROGITI NOTARILI - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - BORSINI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 12 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - INTRESSI LEGALI - C.E. IN SANATORIA (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - INVIO ELABORATO PERITALE (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOTECARIO (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ELABORATO PRIVACY (Aggiornamento al 05/02/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1
L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione con annessi fondi di terreni agricoli che costituiscono la corte di pertinenza del fabbricato ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis ,costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese . Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 227, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. della Città di Frosinone, approvato con D.M. n. 1400 del 21 marzo 1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27 aprile 1972, e successive varianti approvate a norma di legge , I BENI di che trattasi ricadono in : - ZONA " CE " - a Destinazione AGRICOLA , da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future , ecc. . Per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'art. 7.4 del D.M. N° 1444/68 . Tale zona è esterna al perimetro del centro abitato - Legge Regionale Lazio N. 38/1999 .
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T
L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno agricolo che costituisce la corte di pertinenza della VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis ,costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese . Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1317, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. della Città di Frosinone, approvato con D.M. n. 1400 del 21 marzo 1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27 aprile 1972, e successive varianti approvate a norma di legge , I BENI di che trattasi ricadono in : - ZONA " CE " - a Destinazione AGRICOLA , da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future , ecc. . Per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'art. 7.4 del D.M. N° 1444/68 . Tale zona è esterna al perimetro del centro abitato - Legge Regionale Lazio N. 38/1999 .
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T
L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno agricolo che costituisce la corte di pertinenza della VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis ,costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese . Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1316, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. della Città di Frosinone, approvato con D.M. n. 1400 del 21

marzo 1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27 aprile 1972, e successive varianti approvate a norma di legge, I BENI di che trattasi ricadono in : - ZONA " CE " - a Destinazione AGRICOLA , da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future , ecc. . Per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'art. 7.4 del D.M. N° 1444/68 . Tale zona è esterna al perimetro del centro abitato - Legge Regionale Lazio N. 38/1999 .

Prezzo base d'asta: € 370.135,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 370.135,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 227, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	346,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile di che trattasi risulta abitato dalla Parte Debitrice Esecutata, provvisto di utenze ed in normale stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione con annessi fondi di terreni agricoli che costituiscono la corte di pertinenza del fabbricato ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis, costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese. Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dalla PARTE DEBITRICE ESECUTATA e dal proprio nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 1317, Qualità Seminativo arborato	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il fondo di terreno consiste nell'attuale carreggiata della strada comunale asfaltata di Via Colle Cottorino.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno agricolo che costituisce la corte di pertinenza della VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis, costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese. Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata.
------------------------------	---

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - VIA COLLE COTTORINO , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 1316, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1488,00 mq
Stato conservativo:	Il fondo di terreno consiste - per la sua massima estensione - a corte di pertinenza del Villino oggetto di esecuzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno agricolo che costituisce la corte di pertinenza della VILLETTA UNIFAMILIARE per civile abitazione ed il tutto sito nel Comune di Frosinone alla Via Colle Cottorino n. 110. La zona è nella parte bassa della Città ma semicentrale che si sviluppa alla fine di Via Colle Cottorino incrocio Via delle Cese ovvero nella fascia che da Piazza Madonna delle Neve a mezzo di Via Livio De Carolis ,costeggiando il Cimitero di Frosinone, si sviluppa fino alla strada Comunale di Via delle Cese . Ha caratteristiche tipicamente agricole ma con recenti insediamenti abitativi costituiti da costruzioni unifamiliari e bifamiliari di tipo a villini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata.		



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO N. 110, PIANO T-1-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTAIO PASTORINO
Iscritto a FROSINONE il 02/08/2019
Reg. gen. 12817 - Reg. part. 1656
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00
Rogante: NOTAIO PASTORINO
Data: 30/07/2019
N° repertorio: 47264
N° raccolta: 26314
Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a FROSINONE il 17/01/2007
Reg. gen. 1445 - Reg. part. 922
Quota: 1/1 USUFRUTTO
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Dall'atto di provenienza a rogito Notaio Pastorino del 30.07.2019 rep. 47263/26313 all'Articolo N° 3 si legge : " ad eccezione della Trascrizione di pignoramento imm.re in data 17.01.2007 art. 922 a favore di Nuzzo Autilia , in corso di cancellazione , giusta atto di rinuncia all'Esecuzione Imm.re depositato presso il Tribunale di Frosinone in data 20.03.2007 e per il quale si sta dando corso all'ordinanza di cancellazione da parte del Giudice Delegato " . I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a FROSINONE il 22/05/2025
Reg. gen. 9536 - Reg. part. 7660
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTAIO PASTORINO

Iscritto a FROSINONE il 02/08/2019

Reg. gen. 12817 - Reg. part. 1656

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

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

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

Capitale: € 280.000,00

Rogante: NOTAIO PASTORINO

Data: 30/07/2019

N° repertorio: 47264

N° raccolta: 26314

Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

Trascrizioni

• **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a FROSINONE il 17/01/2007

Reg. gen. 1445 - Reg. part. 922

Quota: 1/1 USUFRUTTO

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Dall'atto di provenienza a rogito Notaio Pastorino del 30.07.2019 rep. 47263/26313 all'Articolo N° 3 si legge : " ad eccezione della Trascrizione di pignoramento imm.re in data 17.01.2007 art. 922 a favore di Nuzzo Autilia , in corso di cancellazione , giusta atto di rinuncia all'Esecuzione Imm.re depositato presso il Tribunale di Frosinone in data 20.03.2007 e per il quale si sta dando corso all'ordinanza di cancellazione da parte del Giudice Delegato " . I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

• **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a FROSINONE il 22/05/2025

Reg. gen. 9536 - Reg. part. 7660

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA COLLE COTTORINO , PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTAIO PASTORINO

Iscritto a FROSINONE il 02/08/2019

Reg. gen. 12817 - Reg. part. 1656

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

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

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

Capitale: € 280.000,00
Rogante: NOTAIO PASTORINO
Data: 30/07/2019
N° repertorio: 47264
N° raccolta: 26314

Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a FROSINONE il 17/01/2007

Reg. gen. 1445 - Reg. part. 922

Quota: 1/1 USUFRUTTO

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Dall'atto di provenienza a rogito Notaio Pastorino del 30.07.2019 rep. 47263/26313 all'Articolo N° 3 si legge : " ad eccezione della Trascrizione di pignoramento imm.re in data 17.01.2007 art. 922 a favore di Nuzzo Autilia , in corso di cancellazione , giusta atto di rinuncia all'Esecuzione Imm.re depositato presso il Tribunale di Frosinone in data 20.03.2007 e per il quale si sta dando corso all'ordinanza di cancellazione da parte del Giudice Delegato " . I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a FROSINONE il 22/05/2025

Reg. gen. 9536 - Reg. part. 7660

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: I beni Ipotecati comprendono tutti i beni della procedura de quo.

