

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.800,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 23/04/2025, il sottoscritto Geom. Chiappini Massimiliano, con studio in Viale Tevere, 46 - 03100 - Frosinone (FR), email massimiliano.chiappini@alice.it, PEC massimiliano.chiappini@geopec.it, Tel. 0775 962952, Fax 0775 962952, 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** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via Cavariccio, snc, piano T-1

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni del tipo a schiera, posto in Alatri (Fr), Via Cavariccio, snc "Residence Viale delle Querce", censita al N.C.E.U. al Fg. 87 particella 709 sub 3.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è posto in località "Tecchiena", zona periferica della città di Alatri a confine con il comune di Frosinone, detta zona seppur periferica, è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali, nonché di numerose attività commerciali.

Al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si accede direttamente dalla frontistante strada pubblica Via Cavariccio, per mezzo di un cancello carrabile che raggiunge l'area antistante (sub 1) destinata a parcheggio comune.

All'unità immobiliare oggetto di procedura, si accede dalla zona parcheggio comune per mezzo di un cancello pedonale e percorrendo una piccola corte di pertinenza posta antistante il portone, la stessa a duplice elevazione (piano terra e primo-sottotetto), si compone, al piano terra di un vano destinato a cucina-soggiorno ed un bagno, di pertinenza sul lato retro (ovest) del fabbricato è presente un portico ed una piccola zona a giardino, per mezzo di una scala interna si accede al piano primo-sottotetto, dove sono presenti due vani destinati a stenditoio, mentre nel vano destinato a deposito è stato realizzato un bagno, di pertinenza del piano primo sono presenti due balconi, uno con affaccio sul lato retro (ovest) ed uno con affaccio verso il lato ingresso (est).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via Cavariccio, snc, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A seguito della verifica della documentazione in atti, si è potuto accertare che è presente la "Certificazione Notarile" redatta ai sensi dell'art. ex 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Circa il regime patrimoniale, si precisa che, a seguito della verifica del titolo di provenienza, si è potuto accertare che, il debitore esecutato risulta di stato civile **** Omissis ****.

Dalle verifiche svolte si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di accertamento risulta di proprietà del debitore esecutato in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Maria Russo rep. n° 3115 raccolta n° 2201 del 25.11.2020, che si allega alla presente.

CONFINI

A seguito del sopralluogo in sito e dopo la verifica della documentazione catastale, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

A NORD con l'unità immobiliare destinata ad abitazione facente parte del fabbricato a schiera e distinta al N.C.E.U. al **** Omissis ****.

A SUD con l'unità immobiliare destinata ad abitazione facente parte del fabbricato a schiera e distinta al N.C.E.U. al **** Omissis ****.

A EST con il bene comune non censibile (corte comune destinata ad ingresso dalla strada pubblica e parcheggio), distinto al N.C.E.U. al **** Omissis ****.

A OVEST con il terreno distinto al N.C.T. al **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,70 m	T
portico	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	2,70 m	T
Giardino-Cortile	35,00 mq	35,00 mq	0,18	6,30 mq	0,00 m	T
Accessori (piano primo-sottotetto)	29,00 mq	41,00 mq	0,35	14,35 mq	2,20 m	1 (sottotetto)
balconi piano primo-sottotetto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1 (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Relativamente alle altezze, si precisa che, il piano primo - sottotetto ha altezza di ml 2,20 nella zona controsoffittata posta sotto la proiezione degli abbaini, mentre le falde del tetto poste lateralmente agli abbaini hanno altezza variabile da ml 2,20 (zona colmo) a ml 0,85 (zona gronda)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1986 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 1,39 Piano T-1
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 1,39 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 18/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 823,75 Piano T-1
Dal 18/03/1995 al 02/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11 Superficie catastale 823,75 mq

		Piano T-1
Dal 02/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 823,75 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11 Superficie catastale 275 mq Rendita € 823,75 Piano T-1
Dal 11/11/2019 al 12/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 75 mq Rendita € 185,92 Piano T-1
Dal 12/10/2020 al 10/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 336,99 Piano T-1
Dal 10/11/2020 al 25/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 66 mq Rendita € 224,66 Piano T-1
Dal 25/11/2020 al 03/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 66 mq Rendita € 224,66 Piano T-1
Dal 03/11/2021 al 28/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 709, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 336,99 Piano T-1

A seguito delle verifiche svolte, si è potuto accertare che, i titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr documentazione catastale allegata)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	709	3	2	A3	5	4,5	66 mq	336,99 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della verifica della documentazione catastale e dopo un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, si è potuto accertare che, la planimetria catastale risultante agli atti dell'Agenzia del Territorio risulta difforme dallo stato dei luoghi, in particolare al piano primo-sottotetto risulta un aumento dell'altezza in prossimità della linea di gronda dei due abbaini di accesso ai balconi, nonché la realizzazione di un bagno all'interno del vano destinato a deposito.

Non si procederà ad alcuna variazione catastale, in quanto occorre preliminarmente procedere alla legittimazione urbanistica o al ripristino delle difformità riscontrate.

A tal fine, si ritiene opportuno relazionare che, a seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, tali difformità sono già state rilevate anche dall'Ufficio Urbanistica - Servizio Controllo Ispettivo Edilizio del Comune di Alatri, che ha emesso Ordinanza di demolizione.

PRECISAZIONI

Come già relazionato, si ritiene opportuno precisare che, sono state accertate difformità urbanistiche da parte dell'Ufficio Urbanistico ed Edilizio - Servizio Controllo Ispettivo Edilizio e che lo stesso ha emesso nei confronti della ditta costruttrice **** Omissis **** un'unica ORDINANZA DI DEMOLIZIONE (N° 7/2024) per gli abusi edilizi riscontrati alle otto unità abitative costituenti il fabbricato.

Si precisa inoltre che, avverso tale ORDINANZA DI DEMOLIZIONE (N° 7/2024) è stato presentato ricorso al TAR Tribunale Amministrativo Regionale - Sezione distaccata di Latina, detto ricorso risulta a tutt'oggi pendente.

Circa la sanabilità o meno delle opere edilizie realizzate in difformità da quanto stabilito negli elaborati progettuali depositati presso i vari Uffici, è stato riferito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Alatri che, ogni eventuale istanza di sanatoria o di ripristino, dovrà essere riferita all'intero complesso immobiliare ed all'esito della definizione del procedimento (avverso l'ordinanza di demolizione n° 7/2024) pendente presso il TAR Tribunale Amministrativo Regionale - Sezione distaccata di Latina.

Presumibilmente, con ampio margine di approssimazione, la quota parte (per l'unità immobiliare oggetto di procedura) di oneri necessari al ripristino e/o sanatoria delle difformità rilevate, potrebbe ammontare ad un

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si è potuto accertare che, lo stesso è in discreto stato conservativo (cfr. documentazione fotografica allegata).

PARTI COMUNI

A seguito del sopralluogo presso l'immobile, nonché a seguito della verifica della documentazione catastale risultante agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che, l'immobile ha diritto al bene comune non censibile (corte comune sub 1) destinata a parcheggio con accesso dalla frontestante strada pubblica Via Cavariccio (cfr. documentazione catastale allegata), nonché a tutte le opere comuni ed impiantistiche come previsto dalle norme del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito della verifica dell'atto di provenienza al debitore esecutato, nonché a seguito delle verifiche catastali ed urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva NON è soggetto ad alcuna servitù, censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già relazionato, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è posto in località "Tecchiena", zona periferica della città di Alatri a confine con il comune di Frosinone, detta zona seppur periferica, è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali, nonché di numerose attività commerciali.

Al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si accede direttamente dalla frontestante strada pubblica Via Cavariccio, per mezzo di un cancello carrabile che raggiunge l'area antistante (sub 1) destinata a parcheggio comune.

All'unità immobiliare oggetto di procedura, si accede dalla zona parcheggio comune per mezzo di un cancello pedonale e percorrendo una piccola corte di pertinenza posta antistante il portone.

Il fabbricato a duplice elevazione, ha struttura portante in c.a. e tamponature perimetrali e divisorie in laterizio e sovrastanti intonaci e tinteggiatura, la copertura è a doppia falca inclinata del tipo a mansarda, con struttura portante in legno e sovrastanti tegole in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di accertamento si compone, al piano terra di un vano destinato a cucina-soggiorno ed un bagno, il tutto per una superficie utile di mq 33,00, di pertinenza sul lato retro (ovest) del fabbricato è presente un portico, della superficie di mq 9,00 ed una piccola zona a giardino, per mezzo di una scala interna si accede al piano primo-sottotetto, dove sono presenti due vani destinati a stenditoio, mentre nel vano destinato a deposito è stato realizzato un bagno, il tutto per una superficie utile di mq 29,00, di pertinenza del piano primo sono presenti due balconi, per una superficie totale di mq 7,00, uno con affaccio sul lato retro (ovest) ed uno con affaccio verso il lato ingresso (est).



Circa le finiture interne, si hanno impianti del tipo sottotraccia, intonaci del tipo civili a pareti e soffitti con sovrastanti tinteggiature, i pavimenti dei vari ambienti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei servizi e della zona cucina, la scala interna di collegamento è rivestita in legno, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, il portone d'ingresso è del tipo blindato, mentre tutti gli infissi esterni sono in alluminio muniti di grate di sicurezza in ferro.

Circa l'impianto di riscaldamento, al momento del sopralluogo si è potuto accertare che, NON E' PRESENTE LA CALDAIA, ed è stato riferito dal debitore esecutato che l'impianto radiante a pavimento è NON FUNZIONANTE.

Quanto fin qui relazionato potrà essere desunto inoltre dalla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta occupato dal debitore esecutato unitamente alla propria compagna ed alla figlia minore e destinato ad abitazione di residenza (cfr verbale di sopralluogo).

Al momento del sopralluogo, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta privo di qualsiasi arredo, in quanto come dichiarato dal debitore sono in corso lavori di tinteggiatura (cfr verbale di sopralluogo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1995 al 18/03/1995	**** Omissis ****	Accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Rossi Franco	18/03/1995	13212	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	06/03/2012	4687	3880
		Registrazione			
Dal 18/03/1995 al 02/03/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Franco Rossi	18/03/1995	13212	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RR.II. di Frosinone	24/03/1995	3988	4971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2012 al 25/11/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo Fragomeni	02/03/2012	36876	18331
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	06/03/2012	4688	3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giuseppe Maria Russo	25/11/2020	3115	2201
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	27/11/2020	16708	12329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Antecedente il ventennio, il signor **** Omissis **** risultava già comproprietario per la quota di 1/2 dei beni per acquisto unitamente al coniuge **** Omissis **** in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Domenico Seraschi del 09.04.1962.

Le restanti quote sono a lui ed agli altri contitolari pervenute in virtù della dichiarazione di successione del de cuius **** Omissis **** come da accettazione tacita d'eredità.
Quanto fin qui relazionato potrà essere inoltre desunto dalla documentazione ipotecaria allegata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 02/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Frosinone il 27/11/2020

Reg. gen. 16709 - Reg. part. 1623

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 2,20 %

Rogante: Notaio Dott. Giuseppe Maria Russo

Data: 25/11/2020

N° repertorio: 3116

N° raccolta: 2202

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 09/03/2023

Reg. gen. 5211 - Reg. part. 330

Quota: 1/1

Importo: € 7.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.367,09

Spese: € 132,91

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 06/09/2022

N° repertorio: 951

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 07/01/2025

Reg. gen. 112 - Reg. part. 100

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, il lotto di terreno sul quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente nel Comune di Alatri, adottato con Delibera Consiliare n° 112 del 31.07.1964 e successive n° 118 del 29.08.1964, n° 119 del 03.09.1964 e n° 120 del 06.09.1964 e approvato con Decreto Ministeriale LL.PP. n° 2736 del 23.12.1971, è ricadente in "ZONA A0" Sottozona Agricola, disciplinata dagli art. 11 e 12 delle N.T.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®
REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico ed Edilizio del Comune di Alatri, si è potuto accertare che, per il fabbricato di più ampie dimensioni di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sono state inoltrate al Comune di Alatri da parte della società costruttrice **** Omissis **** le seguenti istanze:

- DIA posizione 47/2012 prot. n° 16704 del 08.05.2012, riguardante interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento di sagome e frazionamento di fabbricato destinato a civile abitazione;
- DIA posizione 29/2014 prot. n° 5461 del 14.02.2014, riguardante interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento di sagoma e frazionamento in diverse unità immobiliari di fabbricato destinato a civile abitazione;
- SCIA posizione 43/2017 prot. n° 6984 del 21.02.2017, completamento opere per demolizione e ricostruzione con spostamento di sagoma e frazionamento in diverse unità immobiliari di fabbricato destinato a civile abitazione;
- SCIA in Sanatoria posizione n° 204/2019 prot. n° 38653 del 05.12.2019, per variazioni dimensionali entro il 2% modifica prospetti e diversa distribuzione interna di cui ai precedenti titoli edili.
- Attestato di Deposito per Autorizzazione all'Inizio dei Lavori prot. n° 2013-0000244739 pos. n° 715/D del 16.07.2013, rilasciato dalla Regione Lazio ex Genio Civile.

A seguito del sopralluogo in sito e dopo la verifica della documentazione urbanistica visionata presso l'Ufficio Urbanistico ed Edilizio del Comune di Alatri, si è potuto accertare che, **NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA DEPOSITATA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI**, nonché con l'Attestato di Deposito per Autorizzazione all'Inizio dei Lavori prot. n° 2013-0000244739 pos. n° 715/D del 16.07.2013, rilasciato dalla Regione Lazio ex Genio Civile.

In particolare, per quanto è stato possibile accertare, limitatamente all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risultano le seguenti difformità:

- incremento volumetrico al piano primo-sottotetto

- Cambio di destinazione d'uso di uno dei vani al piano primo-sottotetto (destinato ad accessori) da ripostiglio a bagno.

Relativamente a quanto riscontrato, si ritiene opportuno precisare che, tali difformità sono state oggetto di accertamento anche da parte dell'Ufficio Urbanistico ed Edilizio - Servizio Controllo Ispettivo Edilizio, che ha emesso nei confronti della ditta costruttrice **** Omissis **** un'unica ORDINANZA DI DEMOLIZIONE (N° 7/2024) per gli abusi edilizi riscontrati alle otto unità abitative costituenti il fabbricato.

Si precisa inoltre che, avverso tale ORDINANZA DI DEMOLIZIONE (N° 7/2024) è stato presentato ricorso al TAR Tribunale Amministrativo Regionale - Sezione distaccata di Latina, detto ricorso risulta a tutt'oggi pendente.

Circa la sanabilità o meno delle opere edilizie realizzate in difformità da quanto stabilito negli elaborati progettuali depositati presso i vari Uffici, è stato riferito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Alatri che, ogni eventuale istanza di sanatoria o di ripristino, dovrà essere riferita all'intero complesso immobiliare ed all'esito della definizione del procedimento (avverso l'ordinanza di demolizione n° 7/2024) pendente presso il TAR Tribunale Amministrativo Regionale - Sezione distaccata di Latina.

Presumibilmente, con ampio margine di approssimazione, la quota parte (per l'unità immobiliare oggetto di procedura) di oneri necessari al ripristino e/o sanatoria delle difformità rilevate, potrebbe ammontare ad un importo di circa € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura, si è potuto accertare che, lo stesso fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni del tipo a schiera, con accesso dalla frontestante strada pubblica Via Cavariccio.

Dalle informazioni raccolte in loco, NON risulta costituito alcun condominio e/o nominato un amministratore, in ogni caso saranno a carico pro quota, la gestione e manutenzione degli spazi comuni come previsto dalle norme del codice civile.

Da ulteriori accertamenti, si è potuto riscontrare che, risulta costituito il Condominio "Viale delle Querce" ed è stato redatto apposito regolamento e tabelle millesimali (allegato ad un atto di compravendita di altra unità immobiliare facente parte del medesimo complesso, atto a rogito del Notaio Dott. Francesco Raponi rep. n° 57628 del 16.06.2020), per la disciplina circa l'uso delle cose comuni.

Tale informazione risulta altresì nella sezione "D" della nota di trascrizione dell'atto di provenienza al debitore esecutato, nonché nell'atto di provenienza all'art. 7 GARANZIE E POSSESSO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via Cavariccio, snc, piano T-1

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni del tipo a schiera, posto in Alatri (Fr), Via Cavariccio, snc "Residence Viale delle Querce", censita al N.C.E.U. al Fg. 87 particella 709 sub 3. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è posto in località "Tecchiena", zona periferica della città di Alatri a confine con il comune di Frosinone, detta zona seppur periferica, è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali, nonché di numerose attività commerciali. Al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si accede direttamente dalla frontestante strada pubblica Via Cavariccio, per mezzo di un cancello carrabile che raggiunge l'area antistante (sub 1) destinata a parcheggio comune. All'unità immobiliare oggetto di procedura, si accede dalla zona parcheggio comune per mezzo di un cancello pedonale e percorrendo una piccola corte di pertinenza posta antistante il portone, la stessa a duplice elevazione (piano terra e primo-sottotetto), si compone, al piano terra di un vano destinato a cucina-soggiorno ed un bagno, di pertinenza sul lato retro (ovest) del fabbricato è presente un portico ed una piccola zona a giardino, per mezzo di una scala interna si accede al piano primo-sottotetto, dove sono presenti due vani destinati a stenditoio, mentre nel vano destinato a deposito è stato realizzato un bagno, di pertinenza del piano primo sono presenti due balconi, uno con affaccio sul lato retro (ovest) ed uno con affaccio verso il lato ingresso (est).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 709, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 93.800,00

Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 1400,00/mq.

Come già relazionato, circa la sanabilità o meno delle opere edilizie realizzate in difformità da quanto stabilito negli elaborati progettuali depositati presso i vari Uffici, è stato riferito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Alatri che, ogni eventuale istanza di sanatoria o di ripristino, dovrà essere riferita all'intero complesso immobiliare ed all'esito della definizione del procedimento (avverso l'ordinanza di demolizione n° 7/2024) pendente presso il TAR Tribunale Amministrativo Regionale - Sezione distaccata di Latina.

Presumibilmente, con ampio margine di approssimazione, la quota parte (per l'unità immobiliare oggetto di procedura) di oneri necessari al ripristino e/o sanatoria delle difformità rilevate, potrebbe ammontare ad un importo di circa € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Alatri (FR) - Via Cavariccio, snc, piano	67,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 93.800,00	100,00%	€ 93.800,00

T-1					
Valore di stima:					€ 93.800,00

Valore di stima: € 93.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica o ripristino	10000,00	€

Valore finale di stima: € 83.800,00

Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 1400,00/mq.

Come già relazionato, circa la sanabilità o meno delle opere edilizie realizzate in difformità da quanto stabilito negli elaborati progettuali depositati presso i vari Uffici, è stato riferito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Alatri che, ogni eventuale istanza di sanatoria o di ripristino, dovrà essere riferita all'intero complesso immobiliare ed all'esito della definizione del procedimento (avverso l'ordinanza di demolizione n° 7/2024) pendente presso il TAR Tribunale Amministrativo Regionale - Sezione distaccata di Latina.

Presumibilmente, con ampio margine di approssimazione, la quota parte (per l'unità immobiliare oggetto di procedura) di oneri necessari al ripristino e/o sanatoria delle difformità rilevate, potrebbe ammontare ad un importo di circa € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito del sopralluogo in sito e dopo la verifica della documentazione urbanistica visionata presso l'Ufficio Urbanistico ed Edilizio del Comune di Alatri, si è potuto accertare che, NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA DEPOSITATA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI, nonché con l'Attestato di Deposito per Autorizzazione all'Inizio dei Lavori prot. n° 2013-0000244739 pos. n° 715/D del 16.07.2013, rilasciato dalla Regione Lazio ex Genio Civile.

In particolare, per quanto è stato possibile accertare, limitatamente all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risultano le seguenti difformità:

- incremento volumetrico al piano primo-sottotetto

- Cambio di destinazione d'uso di uno dei vani al piano primo-sottotetto (destinato ad accessori) da ripostiglio a bagno.

Relativamente a quanto riscontrato, si ritiene opportuno precisare che, tali difformità sono state oggetto di accertamento anche da parte dell'Ufficio Urbanistico ed Edilizio - Servizio Controllo Ispettivo Edilizio, che ha emesso nei confronti della ditta costruttrice **** Omissis **** un'unica ORDINANZA DI DEMOLIZIONE (N° 7/2024) per gli abusi edilizi riscontrati alle otto unità abitative costituenti il fabbricato.

Si precisa inoltre che, avverso tale ORDINANZA DI DEMOLIZIONE (N° 7/2024) è stato presentato ricorso al TAR Tribunale Amministrativo Regionale - Sezione distaccata di Latina, detto ricorso risulta a tutt'oggi pendente.

Circa la sanabilità o meno delle opere edilizie realizzate in difformità da quanto stabilito negli elaborati progettuali depositati presso i vari Uffici, è stato riferito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Alatri che, ogni eventuale istanza di sanatoria o di ripristino, dovrà essere riferita all'intero complesso immobiliare ed all'esito della definizione del procedimento (avverso l'ordinanza di demolizione n° 7/2024) pendente presso il TAR Tribunale Amministrativo Regionale - Sezione distaccata di Latina.

Presumibilmente, con ampio margine di approssimazione, la quota parte (per l'unità immobiliare oggetto di procedura) di oneri necessari al ripristino e/o sanatoria delle difformità rilevate, potrebbe ammontare ad un importo di circa € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

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 03/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappini Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via Cavariccio, snc, piano T-1
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni del tipo a schiera, posto in Alatri (Fr), Via Cavariccio, snc "Residence Viale delle Querce", censita al N.C.E.U. al Fg. 87 particella 709 sub 3. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è posto in località "Tecchiena", zona periferica della città di Alatri a confine con il comune di Frosinone, detta zona seppur periferica, è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali, nonché di numerose attività commerciali. Al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si accede direttamente dalla frontestante strada pubblica Via Cavariccio, per mezzo di un cancello carrabile che raggiunge l'area antistante (sub 1) destinata a parcheggio comune. All'unità immobiliare oggetto di procedura, si accede dalla zona parcheggio comune per mezzo di un cancello pedonale e percorrendo una piccola corte di pertinenza posta antistante il portone, la stessa a duplice elevazione (piano terra e primo-sottotetto), si compone, al piano terra di un vano destinato a cucina-soggiorno ed un bagno, di pertinenza sul lato retro (ovest) del fabbricato è presente un portico ed una piccola zona a giardino, per mezzo di una scala interna si accede al piano primo-sottotetto, dove sono presenti due vani destinati a stenditoio, mentre nel vano destinato a deposito è stato realizzato un bagno, di pertinenza del piano primo sono presenti due balconi, uno con affaccio sul lato retro (ovest) ed uno con affaccio verso il lato ingresso (est). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 709, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, il lotto di terreno sul quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente nel Comune di Alatri, adottato con Delibera Consiliare n° 112 del 31.07.1964 e successive n° 118 del 29.08.1964, n° 119 del 03.09.1964 e n° 120 del 06.09.1964 e approvato con Decreto Ministeriale LL.PP. n° 2736 del 23.12.1971, è ricadente in "ZONA A0" Sottozona Agricola, disciplinata dagli art. 11 e 12 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 83.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.800,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Cavariccio, snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 709, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si è potuto accertare che, lo stesso è in discreto stato conservativo (cfr. documentazione fotografica allegata).		
Descrizione:	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni del tipo a schiera, posto in Alatri (Fr), Via Cavariccio, snc "Residence Viale delle Querce", censita al N.C.E.U. al Fg. 87 particella 709 sub 3. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è posto in località "Tecchiena", zona periferica della città di Alatri a confine con il comune di Frosinone, detta zona seppur periferica, è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali, nonché di numerose attività commerciali. Al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si accede direttamente dalla frontestante strada pubblica Via Cavariccio, per mezzo di un cancello carrabile che raggiunge l'area antistante (sub 1) destinata a parcheggio comune. All'unità immobiliare oggetto di procedura, si accede dalla zona parcheggio comune per mezzo di un cancello pedonale e percorrendo una piccola corte di pertinenza posta antistante il portone, la stessa a duplice elevazione (piano terra e primo-sottotetto), si compone, al piano terra di un vano destinato a cucina-soggiorno ed un bagno, di pertinenza sul lato retro (ovest) del fabbricato è presente un portico ed una piccola zona a giardino, per mezzo di una scala interna si accede al piano primo-sottotetto, dove sono presenti due vani destinati a stenditoio, mentre nel vano destinato a deposito è stato realizzato un bagno, di pertinenza del piano primo sono presenti due balconi, uno con affaccio sul lato retro (ovest) ed uno con affaccio verso il lato ingresso (est).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta occupato dal debitore esecutato unitamente alla propria compagna ed alla figlia minore e destinato ad abitazione di residenza (cfr verbale di sopralluogo).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Frosinone il 27/11/2020

Reg. gen. 16709 - Reg. part. 1623

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 2,20 %

Rogante: Notaio Dott. Giuseppe Maria Russo

Data: 25/11/2020

N° repertorio: 3116

N° raccolta: 2202

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 09/03/2023

Reg. gen. 5211 - Reg. part. 330

Quota: 1/1

Importo: € 7.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.367,09

Spese: € 132,91

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 06/09/2022

N° repertorio: 951

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 07/01/2025

Reg. gen. 112 - Reg. part. 100

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura