TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varriale Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 6
- Patti 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 7
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 11
- Normativa urbanistica 11
- Regolarità edilizia 12
- Vincoli od oneri condominiali 13

Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 17
- **Lotto Unico** 17

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2025 del R.G.E. 18
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.768,40** 18

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

INCARICO

All'udienza del 29/10/2025, il sottoscritto Ing. Varriale Raffaele, con studio in Viale America Latina, 68 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.varrialeraffaele@gmail.com, PEC raffaele.varriale@ingpec.eu, Tel. 333 6555151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - Monte Cappello N. 7

DESCRIZIONE

Casa indipendente di tipo economico, FOGLIO 11 PART.89 SUB.5, costituita da zona notte e da cucina separata con annesso bagno, collegate da bene comune non censibile foglio 11 part.89 sub 7 costituito da scala esterna e corte comune anche al sub 6 unità collabente (rudere). La casa è ubicata nelle colline Alatresi raggiungibile dalla strada ss155 per Fiuggi e percorrendo successivamente un tratto di strade torture e piene di curve . Oppure raggiungibile da altre strade alternative presso scuola Dante Alighieri di Alatri .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - Monte Cappello N. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

Annotazioni:
Con Atto in data 06.10.05 rep.163787 racc.26235 in Giuliano a rogito del notaio dott. Alfonso Monda del Distretto Notarile di Napoli Torre Ann.ta e Nola gli sposi su indicati hanno scelto il regime della separazione dei beni . Casoria il 16.11.2005. Con provvedimento del tribunale di Napoli Nord in data 23.11.2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto . Casoria il 14.01.2016.

Con dichiarazione resa dinanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Casoria in data 04/04/2024 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di Casoria anno 2024 parte 2 serie C n°23 i coniugi separati hanno manifestato di essere riconciliati in data 15/04/2021. Casoria il 04/04/2024. (vedi allegato n°24).

CONFINI

La particella 89 Nord est sud 382 - 386 a sud anche con 385 ovest 782 - 787 nord anche 784.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale deposito - lavatoio	23,25 mq	31,46 mq	0,45	14,16 mq	2,50 m	ps1
Abitazione	66,30 mq	101,59 mq	1	101,59 mq	3,05 m	terra
piazzale sub7-considero anche area demolizione collabente	381,93 mq	381,93 mq	0,18	68,75 mq	0,00 m	terre piano intermedio
piazzale pavimentato sub 7	9,90 mq	9,90 mq	0,2	1,98 mq	0,00 m	intermedio - terra
			Totale superficie convenzionale:	**186,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**186,48 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **17/07/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 89, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 VANI Rendita € 301,61 Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **14/11/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 89, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 VANI Superficie catastale Totale: 198 m^2 Totale: esluse aree scoperte**: 179 mq Rendita € 301,61

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

		Piano T-S1 Graffato SI
Dal **14/11/2019** al **14/02/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 89, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 VANI Superficie catastale Totale: 198 m^2 Totale: esluse aree scoperte**: 179 mq Rendita € 301,61 Piano S1-T Graffato SI
Dal **14/11/2019** al **14/02/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 89, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 VANI Superficie catastale Totale: 146 m^2 Totale: esluse aree scoperte**: 146 mq Rendita € 301,61 Piano T-S1 Graffato SI
Dal **14/02/2020** al **14/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 89, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 VANI Superficie catastale Totale: 146 m^2 Totale: esluse aree scoperte**: 14 mq Rendita € 301,61 Piano S1-T Graffato SI
Dal **18/02/2020** al **30/09/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 89, Sub. 6 Categoria F2
Dal **30/09/2020** al **15/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 89, Sub. 6 Categoria F2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	11	89	5	2	A3	1	8 vani	146 m^2 Totale: esluse aree scoperte**: 146 m^2 mq	301,61 €	S1-T	si
	11	89	6		F2					s1-t	si

Corrispondenza catastale

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste corrispondenza catastale tranne per la porta chiusa nel locale tra la cucina e il bagno con l'attuale stato dei fatti, ma essendo una parte dell'immobile abusivo come meglio specificato in regolarità edilizia, bisogna procedere all'aggiornamento delle planimetrie dopo demolizione delle parti abusive che non possono essere sanate. E' possibile aggiornare con presentazione di tipo mappale e di docfa.
N.B. Al foglio 11 part.89 sub. 7 c'è corte e scala esterna comuni ai sub.5 e 6 (vedi allegato n°13 e n°17).

PRECISAZIONI

Non risultano precisazioni da rilevare .

PATTI

Non risultano trascrizioni di Patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non si trova in ottimo stato ma risulta essere trascurato anche se occupato e abitato.

PARTI COMUNI

SUB 7 BCNC, SCALA ESTERNA E CORTE COMUNE AI SUB 5 E 6. (vedi allegato n°12).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si precisa che abbiamo a che fare con tre subalterni .
1) Sub.5 porzione di fabbricato situata al piano S1 e Piano Terra e secondo corpo di fabbrica sito al piano Terra;
2) sub 6 porzione di fabbricato fatiscente;
3) sub 7 corte e scala esterna comuni ai sub 5 e 6.
L'abitazione risulta sprovvista di impianto di riscaldamento, priva di caldaia e anche di cucina, in quanto la parte adibita a cucina si trova nel locale che verrà successivamente demolito in quanto abusivo.
I solai sono di tipo latero Cementizi la copertura è in legno. Impianto elettrico è con corrugato e filo. E' sprovvisto di fognature, l'allaccio del gas non c'è e l'acqua calda viene prodotta con lo scaldabagno a corrente. Risulta essere pavimentato e tinteggiato, con infissi in alluminio. Gli allacci alle utenze pubbliche sono acqua e

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

luce. Per lo smaltimento delle acque è utilizzata una fossa biologica.
La parte fatiscente risulta pericolante e deve essere demolita e messa in sicurezza anche perché come specificato la cubatura serve per sanare la parte abusiva.
Nel piano seminterrato è stata ricavata una camera e un bagno . Non è stato possibile recuperare le certificazione degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/10/2020
- Scadenza contratto: 19/10/2028
- Scadenza disdetta: 19/04/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Al momento del sopralluogo del 29 Novembre 2025 l'immobile risulta occupato da **** Omissis **** "occupante ". Al momento dei sopralluoghi del 24.01.2026 e del 07.05.2026 l'immobile risulta occupato anche dalla figlia **** Omissis ****. Il contratto di locazione è intestato a **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 20/09/1954 al 16/05/1970</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giuseppe Pelloni di Ferentino (FR)</td><td>20/09/1954</td><td>4053</td><td>3183</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone</td><td>18/10/1954</td><td>5879</td><td>5617</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		a Ferentino	09/10/1954	149 mod I	78
Dal **16/05/1970** al **05/09/1981**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rossi Ruggero di Alatri (FR)	16/05/1970	13930,	9922
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		registri immobiliari di Frosinone	05/06/1970	5079	4387
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		A VEROLI	01/06/1970	752 mod.1	101
Dal **05/09/1981** al **15/03/1992**	**** Omissis ****	**donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rossi Ruggero di Alatri	05/09/1981	28869	20848
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria registri immobiliari di Frosinone	21/09/1981	12972	11446
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		conservatoria registri immobiliari di Frosinone	01/09/1981	4224	SERIE 1
Dal **15/03/1992** al **03/02/1998**	**** Omissis ****	**DONAZIONE ACCETTATA - DIVISIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rossi Franco di Alatri (FR)	15/03/1992	7310	2579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	24/03/1992	6530	5805
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	24/03/1992	1594	
Dal **03/02/1998** al	**** Omissis ****	**DONAZIONE ACCETTATA**			

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

30/03/2007		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rossi Franco di Alatri (FR)	03/02/1998	19536	7126
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	11/02/1998	1691	1460
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		onservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	13/02/1998	352	
Dal **30/03/2007** al **27/04/2007**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rossi Franco di Alatri (FR)	30/03/2007	52575	17189
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	17/04/2007	12135	7162
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	16/04/2007	1815	1T
Dal **27/04/2007** al **19/07/2007**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rossi Franco di Alatri	27/04/2007	52692	17283
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	16/05/2007	15021	8647
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	15/05/2007	2438	1T
Dal **19/07/2007** al **14/11/2019**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fabozzi Luca di Pontecorvo (FR)	19/07/2007	943	732
		Trascrizione			

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	07/08/2007	23161	13254
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	06/08/2007	2235	1T
Dal **14/11/2019** al **30/09/2020**	**** Omissis ****	**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TRIBUNALE DI fROSINONE	14/11/2019	624/2019	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	06/12/2019	19335	14903
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/09/2020** al **14/06/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Calderini Vincenzo di Maddaloni (CE)	30/09/2020	13239	9414,
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	05/10/2020	12813	9786
		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.

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da atto notarile pubblico
  Iscritto a Frosinone il 05/10/2020
  Reg. gen. 12814 - Reg. part. 1324
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Calderini Vincenzo di Maddaloni (CE)
  Data: 30/09/2020
  N° repertorio: 13240
  N° raccolta: 9415

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
  Trascritto a Frosinone il 05/10/2020
  Reg. gen. 12813 - Reg. part. 9786
  Quota: 11
  Formalità a carico della procedura
- **verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 28/07/2025
  Reg. gen. 14338/ - Reg. part. 11460
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

L'immobile oggetto di perizia (vedi allegato n°30), ricade nella Zona Agricola Sottozona A/0 disciplinata dagli art.11 e 12 delle N.T.A. del vigente PRG approvato con D.M. LL.PP. 23/12/1071 n,2736 allegato n°31 - 32 e che per la su detta area ad oggi valgono le disposizioni di cui alla L.R. n°38/39 e ss.mm.ii. e le disposizioni di cui al regolamento comunale D.C. n 5/2011, riguardante gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli immobili in zona territoriale omogenea "E" Zona Agricola. Gli edifici realizzati fuori dal centro storico sprovvisti di licenza /Nulla Osta Edilizio e/o del visto dell'ufficiale sanitario si possono ritenere legittimati se antecedentemente al 31/07/1964, data di adozione del vigente PRG della città di Alatri. Per quanto sopra si rimanda a quanto alla direttiva di Settore n 02 del 23/01/2014 prot n 8046 del 0570372014 oltre che alla Comunicazione sul Pubblico Avviso prot.23580 del 19/07/2019 per i criteri di verifica della legittimità degli immobili esistenti vedi allegato n°26).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Scia del 24/01/2020 pos 07/20 a cui è stata richiesta la documentazione integrativa n 0016696 del 03/06/2020.

Premesso che presso il comune di Alatri è stata depositata la scia del 24/01/2020 pos. 07/20 a cui è stata richiesta la documentazione integrativa n 0016696 del 03/06/2020, in cui in prima battuta viene evidenziata la richiesta di dimostrazione di legittimità del fabbricato. Successivamente a tale richiesta non viene più presentato nulla dai soggetti indicati.
A tale proposito in qualità di CTU nell'esecuzione immobiliare in oggetto, effettuo le considerazioni di seguito riportate.
L'immobile oggetto di pignoramento risulta in parte realizzato in data antecedente al 25/01/1962 vedi allegato n°27-28-29.
La parte regolare urbanisticamente in riferimento all'allegato 26, è quindi quella evidenziata nelle planimetrie in colore giallo (allegato n°41), con destinazione d'uso di fabbricato rurale.
Il locale dove è ospitata la cucina e il bagno distaccato all'immobile principale risulta essere completamente abusivo, ma anche nella parte anteriore l'immobile principale le parti costituite a piano terra da ingresso e bagno oltre che la camera da letto sono completamente abusive. Il tutto viene confermato dall'allegato n°30. Si aggiunge sempre in base all'allegato n°30 che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona agricola sottozona A/0 disciplinata dagli articoli 11 e 12 delle NTA DEL VIGENTE prg approvati con il DM LLPP 23/12/1971 N 2736 ALLEGATI n°31 e 32 alla presente e che per la suddetta area ad oggi valgono le disposizioni di cui alla LR n 38/99 e ss.mm.ii e le disposizioni di cui al regolamento Comunale D.C. n 15/2011, riguardante gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli immobili in tali zone territoriale omogenea E zona Agricola.
A tal proposito siccome ci sono delle parti fatiscenti la cui copertura è quasi del tutto crollata e le pareti che risultano essere fortemente lesionate, si procede al calcolo della cubatura e la stessa verrà quindi utilizzata per sanare le parti abusive riportando tale intervento nel progetto di sanatoria con demolizione ricostruzione ricadente in intervento pesante art.5 regolamento Comunale D.C. n 15/2011 . Infatti in riferimento al regolamento Comunale D.C. n 15/2011 e dell'art.55 commi 3-4 della L.R. 38/99 e ss.mm.ii. vedi allegato n°33-34, si può realizzare una volumetria maggiore delle volumetrie pre-esistenti per una sola volta del 10% o del 15% delle superfici lorde per i casi previsti dai commi 3 e 4 dell'art.55 della L.R. 38/99 e ss.mm.ii. Non rientrano nel caso specifico aumenti di volumetria quindi si procede al calcolo della volumetria esistente da demolire.
Volumetria da demolire:
circa

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

(7,45 x 4,65) x (4,8+5,8)/2= 183,60 mc
Calcolo abuso:
Circa
(3.00 x 5,80)x 3,35 + (4,25x4,80)x3,35 = 126,63 mc
Volumetria da sfruttare (183,60-126,63)mc= 56,97 mc.
Tale volumetria non può essere utilizzata per sanare il locale cucina, ma siccome il PRG chiede almeno tre metri di distanza dal confine che non abbiamo con la costruzione esistente non ci rimane altro che sfruttare tale volumetria per realizzare un locale residenziale avente una cubatura di circa 56,97 mc corrispondente ad una superficie di circa 18,99 mq. Tale superficie non rientra nel valore di stima in quanto il costo di costruzione ad oggi corrisponde al valore del bene, nei luoghi dove insistono i beni pignorati.
Si precisa che sempre nella richiesta di documentazione integrativa n 0016696 del 03/06/2020 viene anche richiesto:
versamenti del contributo commisurato all'incidenza degli oneri, versamento dell'oblazione, versamento del ritiro dei diritti di segreteria, altezza di tutti i corpi di fabbrica, autorizzazioni sismiche elaborato grafico integrativo con indicazione precisa delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi (vedi allegato n°35).
Per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile reperire le certificazioni e si stima un costo per adeguamento e certificazione di circa 1200,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali. Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - Monte Cappello N. 7
  Casa indipendente di tipo economico, FOGLIO 11 PART.89 SUB.5, costituita da zona notte e da cucina separata con annesso bagno, collegate da bene comune non censibile foglio 11 part.89 sub 7 costituito da scala esterna e corte comune anche al sub 6 unità collabente (rudere). La casa è ubicata nelle colline Alatresi raggiungibile dalla strada ss155 per Fiuggi e percorrendo successivamente un tratto di strade torture e piene di curve . Oppure raggiungibile da altre strade alternative presso scuola Dante Alighieri di Alatri .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 89, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 89, Sub. 6, Categoria F2, Graffato si
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 136.130,40
  La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Alatri (FR) - Monte Cappello N. 7	186,48 mq	730,00 €/mq	€ 136.130,40	100,00%	€ 136.130,40
				Valore di stima:	€ 136.130,40

Valore di stima: € 136.130,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costo demolizione "parte adibita a cucina, bagno 102 mc * 50€/mc "	5.100,00	€
costo demolizione " parte adibita a deposito in prossimità del'abitazione 27,80 mc * 50€/mc "	1.390,00	€
Oblazione assenza permesso di costruire, costo di costruzione, sanzione (pari al contributo di costruzione in misura doppia) "circa"	16.000,00	€
costo di demolizione del fabbricato fatiscente 183,60 mc * 20€/mc "	3.672,00	€
spese tecniche	5.000,00	€
adeguamento e certificazione impianto elettrico	1.200,00	€

Valore finale di stima: **€ 103.768,40**

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

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.

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

Frosinone, li 26/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Varriale Raffaele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto del 30092020 Pubblico ufficiale CALDERINI 30.09.2020
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI 14 novembre 2019
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - FabozziL del 19.07.2007 .Rep.943
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - AttoRossi_27-4-07_Rep_52692
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - AttoRossi_15-3-1992_Rep_7310
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - AttoRossi_30-3-2007_Rep_52575
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - AttoRossi_3-2-1998_Rep_19536
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - AttoPelloni_20-9-1954_Rep_4053
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - AttoRossiR_16-5-1970_Rep_13930
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - AttoRossiR_5-9-1981_Rep_28869
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Mappa catastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visura f.11 part.89 sub.5
- ✓ N° 16 Altri allegati - Visura f.11 part.89 sub.6
- ✓ N° 17 Altri allegati - Visura f.11 part.89 sub.7
- ✓ N° 18 Altri allegati - Certificato di residenza e di matrimonio
- ✓ N° 19 Altri allegati - Visura f.11 part.89 sub.2
- ✓ N° 20 Altri allegati - Visura f.11 part.89 sub.3
- ✓ N° 21 Altri allegati - Visura f.11 part.89 sub.1
- ✓ N° 22 Google maps - - foto aerea IGM 1942
- ✓ N° 23 Altri allegati - Contratto di Affitto
- ✓ N° 24 Altri allegati - Estratto per rissunto dell'atto di matrimonio
- ✓ N° 25 Altri allegati - nota AttoPelloni_20-9-1954_Rep_4053

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

- ✓ N° 26 Altri allegati - Direttiva_legittimita_2019
- ✓ N° 27 Altri allegati - mappa del 1962
- ✓ N° 28 Altri allegati - Carico fabbricato rurale del 1962 part.536 - per datare mappa all.n°27 del 1962
- ✓ N° 29 Altri allegati - Carico fabbricato rurale del 1942 part.89 mq 170
- ✓ N° 30 Altri allegati - 2025_12_24_Acc_atti_prot_43918_2025_RISCONTRO ulteriori richieste
- ✓ N° 31 Altri allegati - TAVOLA PRG
- ✓ N° 32 Altri allegati - NTA PRG ALATRI
- ✓ N° 33 Altri allegati - Regolamento_demolizione_e_ricostruzione_allegato_sub_a
- ✓ N° 34 Altri allegati - Art55
- ✓ N° 35 Altri allegati - Quatazione mercato immobiliare
- ✓ N° 36 Altri allegati - Progetto depositato al comune di Alatri SCIA del24-01-2020 pos 0720
- ✓ N° 37 Altri allegati - Richieste integrazione comune
- ✓ N° 38 Altri allegati - visura Ipotecaria foglio 11 part.89 sub 5
- ✓ N° 39 Altri allegati - visura Ipotecaria foglio 11 part.89 sub 6
- ✓ N° 40 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 29.11.2025-24.01.2026-07.05.2026
- ✓ N° 41 Altri allegati - Parte gialla planimetria fab. regolare.
- ✓ N° 42 Altri allegati - Elaborato fotografico

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - Monte Cappello N. 7
  Casa indipendente di tipo economico, FOGLIO 11 PART.89 SUB.5, costituita da zona notte e da cucina separata con annesso bagno, collegate da bene comune non censibile foglio 11 part.89 sub 7 costituito da scala esterna e corte comune anche al sub 6 unità collabente (rudere). La casa è ubicata nelle colline Alatresi raggiungibile dalla strada ss155 per Fiuggi e percorrendo successivamente un tratto di strade torture e piene di curve . Oppure raggiungibile da altre strade alternative presso scuola Dante Alighieri di Alatri .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 89, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 89, Sub. 6, Categoria F2, Graffato si
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia (vedi allegato n°30), ricade nella Zona Agricola Sottozona A/0 disciplinata dagli art.11 e 12 delle N.T.A. del vigente PRG approvato con D.M. LL.PP. 23/12/1071 n,2736 allegato n°31 - 32 e che per la su detta area ad oggi valgono le disposizioni di cui alla L.R. n°38/39 e ss.mm.ii. e le disposizioni di cui al regolamento comunale D.C. n 5/2011, riguardante gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli immobili in zona territoriale omogenea "E" Zona Agricola. Gli edifici realizzati fuori dal centro storico sprovvisti di licenza /Nulla Osta Edilizio e/o del visto dell'ufficiale sanitario si possono ritenere legittimati se antecedentemente al 31/07/1964, data di adozione del vigente PRG della città di Alatri. Per quanto sopra si rimanda a quanto alla direttiva di Settore n 02 del 23/01/2014 prot n 8046 del 0570372014 oltre che alla Comunicazione sul Pubblico Avviso prot.23580 del 19/07/2019 per i criteri di verifica della legittimità degli immobili esistenti vedi allegato n°26).

Prezzo base d'asta: **€ 103.768,40**

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.768,40

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Monte Cappello N. 7		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 89, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si - Fg. 11, Part. 89, Sub. 6, Categoria F2, Graffato si	**Superficie**	186,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile non si trova in ottimo stato ma risulta essere trascurato anche se occupato e abitato.		
Descrizione:	Casa indipendente di tipo economico, FOGLIO 11 PART.89 SUB.5, costituita da zona notte e da cucina separata con annesso bagno, collegate da bene comune non censibile foglio 11 part.89 sub 7 costituito da scala esterna e corte comune anche al sub 6 unità collabente (rudere). La casa è ubicata nelle colline Alatresi raggiungibile dalla strada ss155 per Fiuggi e percorrendo successivamente un tratto di strade torture e piene di curve . Oppure raggiungibile da altre strade alternative presso scuola Dante Alighieri di Alatri .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da atto notarile pubblico
  Iscritto a Frosinone il 05/10/2020
  Reg. gen. 12814 - Reg. part. 1324
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Calderini Vincenzo di Maddaloni (CE)
  Data: 30/09/2020
  N° repertorio: 13240
  N° raccolta: 9415

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
  Trascritto a Frosinone il 05/10/2020
  Reg. gen. 12813 - Reg. part. 9786
  Quota: 11
  Formalità a carico della procedura
- **verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 28/07/2025
  Reg. gen. 14338/ - Reg. part. 11460
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: RAFFAELE VARRIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a197cd65597c342fe997fd523fe3272