



TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Codice fiscale: 09339391006

00157 - Roma (RM)

contro



SOMMARIO

Incarico8

Premessa8

Descrizione.....8

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 18

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....9

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.19

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo..... 10

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto..... 10

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto..... 10

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto..... 11

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto..... 11

Lotto Unico 11

Completezza documentazione ex art. 567..... 12

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1..... 12

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T..... 12

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1 12

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo 12

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto 12

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto..... 12

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto..... 12

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto..... 12

Titolarità..... 12

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1..... 13

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T..... 13

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1 14

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo 14

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto 15

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto..... 15

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto..... 15

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto..... 16

Confini 16



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto.....	17
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	17
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	17
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	17
Consistenza	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto.....	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	20
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	20
Cronistoria Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto.....	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	23
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	24
Dati Catastali.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	25



Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	27
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	28
Precisazioni	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	28
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1	28
Stato conservativo	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	28
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	29
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	29
Parti Comuni.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	30
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	30
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	31



Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	31
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	31
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	32
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	32
Stato di occupazione.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	32
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo.....	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto.....	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	33
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	34
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo.....	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto.....	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	39
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	40
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	43
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	43
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	44
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	44
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	46
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	47
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	48
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto.....	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	49



Stima / Formazione lotti.....	50
Riepilogo bando d'asta	61
Lotto Unico	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.....	64
Lotto Unico	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	68
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1.....	68
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T.....	68
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1.....	68
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto.....	68
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto.....	69
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto.....	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto.....	69



INCARICO

All'udienza del 31/01/2024, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antonino.quaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, 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** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

Gli immobili pignorati consistono in n°8 beni, costituiti da abitazione, locale deposito, cantina e terreni agricoli. Considerato il valore degli stessi non elevato si è scelto di fare un unico lotto.

Il bene n°1 è costituito da civile abitazione su unico piano primo con accesso allo stesso da scala esclusiva alla quale si accede da piano terra attraverso la corte comune identificata dal sub.4.

E' costituito da corridoio, disimpegno, cucina, n.2 camere da letto ed un servizio wc per una superficie netta di circa 86,40 mq (sup. lorda di circa 113,00 mq) oltre al terrazzo avente superficie lorda di circa 65,00 mq.

Sito nel comune di Alatri, identificato al nuovo catasto urbano al foglio n°17 part. n°673, sub. 2, consistenza di 5 vani, per una superficie lorda di circa 122,00 mq, con corte condominiale di circa 210,00 mq identificata dal sub.4 (b.c.n.c.).

Situato in zona agricola sottozona "A/0" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 9,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone.

L'accesso all'immobile avviene da via Delle Siepi, 17, attraversando corte comune identificata dal sub.4.

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.

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile, dott. Sergio Ceccarelli, previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/02/2024 alle ore 15:30, in Alatri, via le Siepi, n°17, presso il fabbricato oggetto di esecuzione. In riferimento a tale data, il sottoscritto veniva contattato dal coniuge dell'esecutato con il quale si conveniva ad una nuova data per il sopralluogo stabilita per il giorno 15/03/2024 alle ore 15:30 (allegato n°1).

Al sopralluogo del 15/03/2024 è convenuto la sig.ra coniuge dell'esecutato, che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, dott. Sergio Ceccarelli e della sig.ra ha proceduto ad ispezionare gli immobili oggetto del pignoramento per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazioni interne, accertamento delle condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti.

Al fine di meglio descrivere gli immobili oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto (allegato n°3).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Il bene n°2 è costituito da locale depositi su unico piano terra con accesso attraverso la corte comune identificata dal sub.4.

E' costituito da n. 2 ambienti, utilizzati per ricovero mezzi agricoli, avente una superficie netta di circa 68,00 mq (sup. lorda di circa 78,00 mq) oltre al porticato avente superficie di circa 11,60 mq.

Sito nel comune di Alatri, identificato al nuovo catasto urbano al foglio n°17 part. n°673, sub. 3, categoria C/2 della consistenza di circa 69,00 mq, superficie catastale di circa 78,00 mq di proprietà pari al 50%, con corte condominiale di circa 210,00 mq identificata dal sub.4 (b.c.n.c.).

Situato in zona agricola sottozona "A/0" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 9,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone.

L'accesso all'immobile avviene da via Delle Siepi, 17, attraversando corte comune identificata dal sub.4.

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.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Il bene n°3 è costituito da locale cantina posta nelle vicinanze del fabbricato adibito ad abitazione, identificato in catasto urbano al fg. 17 del comune di Alatri, particella n. 517, sub.1 identificato come porzione rurale di fabbricato promiscuo, per tale porzione di immobile è stato presentato accatastamento sia al catasto terreni che al catasto fabbricati al fine di poter effettuare il trasferimento del bene.

Il locale è costituito da unico ambiente posto a piano terra di un fabbricato realizzato in muratura (pietrame), risalente ai primi del 900, avente consistenza di circa 22,00 mq, superficie catastale di circa 30,00 mq.

Situato in zona agricola sottozona "A/0" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 9,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone.

L'accesso al locale avviene da via Delle Siepi attraversando corte comune identificata da porzioni delle particelle n. 212 e 519.

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

Il bene n°4 è costituito da particella di terreno agricolo, posta nelle vicinanze del fabbricato adibito ad abitazione (bene n.1), identificato al catasto terreni al fg. 17 del comune di Alatri, particella n.521, avente superficie di circa 1240,00 mq, adibita a seminati/ortaggi.

Situata in zona agricola sottozona "A/0" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 9,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone.

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Delle Siepi, snc.

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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Il bene n°5 è costituito da particella di terreno agricolo, identificato al catasto terreni al fg. 16 del comune di Alatri, particella n.207, avente superficie di circa 1.240,00 mq. Sulla particella di terreno insistono circa n.25 alberi di ulivo.

Situata in zona agricola sottozona "A0" ed "A2" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 10,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone.

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Il bene n°6 è costituito da particella di terreno agricolo, identificato al catasto terreni al fg. 16 del comune di Alatri, particella n.254, avente superficie di circa 140,00 mq. Sulla particella di terreno insistono circa n.5 alberi di ulivo.

Situata in zona agricola sottozona "A0" ed "A2" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 10,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone.

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc ed attraverso strada interpoderale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Il bene n°7 è costituito da particella di terreno agricolo, identificato al catasto terreni al fg. 16 del comune di Alatri, particella n.273, avente superficie di circa 290,00 mq. Sulla particella di terreno insistono circa n.10 alberi di ulivo.

Situata in zona agricola sottozona "A0" ed "A4" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 10,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone.

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc ed attraverso strada interpoderale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Il bene n°8 è costituito da particella di terreno agricolo, identificato al catasto terreni al fg. 16 del comune di Alatri, particella n.274, avente superficie di circa 360,00 mq. Sulla particella di terreno insistono circa n.10 alberi di ulivo.

Situata in zona agricola sottozona "A4" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 10,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone.

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc ed attraverso strada interpoderale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto



- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

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

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**.

In data 07/04/2024 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di (), in data l'ufficio dello stato civile del comune di () rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. nato ad () in data , ha contratto matrimonio il nel comune di () con la sig.ra , nata a () il

Annotazioni: Con atto in data 13/05/2022 rep.n.95273/45444, del notaio Dott. FABIO PAPACCIO, dei distretti riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, gli sposi nata ad il e, nato ad il hanno stipulato convenzioni matrimoniali (separazione dei beni).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
07021 - ()
Nato a

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Nato/a a

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

- (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**.

In data 07/04/2024 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Arzachena (SS), in data 28/04/2024 l'ufficio dello stato civile del comune di Arzachena (SS) rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. nato ad () in data , ha contratto matrimonio il nel comune di () con la sig.ra , nata a () il .

Annotazioni: Con atto in data 13/05/2022 rep.n.95273/45444, del notaio Dott. FABIO PAPACCIO, dei distretti riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, gli sposi nata ad il e, nato ad hanno stipulato convenzioni matrimoniali (separazione dei beni).

BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

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

- (Proprietà 1/1)
()
 - Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

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



- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Nato a

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



- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

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



- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
07021 - (SS)
Nato a

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



- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

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



• (proprietà 1/1)
Codice fiscale:
07021 - 0
Nato a



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

• (proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

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

• (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
-)
Nato a



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

• (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

La porzione di fabbricato civile, posta al piano primo di un fabbricato di n.2 piani, identificata dal bene n.1, confina con corte comune (sub.4 - b.c.n.c.), con il sub. 1 al piano sottostante di proprietà del sig. , con affaccio su strada comunale, salvo altri.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Il bene n. 2 consiste in un locale deposito posto a piano terra di un fabbricato e confinante con il la part. 673 sub 1 di di proprietà del sig. , con la part. 673 sub 4 bene comune non censibile (corte), con la particella n.211 di proprietà del sig.na e , salvo altri.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Il locale deposito identificato dal bene n.3 confina con il sub.2 al piano superiore di proprietà della sig. , con la part. 518 di proprietà della sig.ra con la particella 212 sub.3 di proprietà del sig. , salvo altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

Il bene n.4 confina con strada via Delle Siepi, con la part. n. 522 di proprietà della sig. , con la part. n. 219 di proprietà del sig. , con la part. n.566 di proprietà della sig. , salvo altri;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Il bene n. 5 confina con la part.206 di proprietà della sig. Q , con la part. n. 692 di proprietà del sig. , ecc , con via , salvo altri.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno che costituisce il bene n. 6 confina con la part. 340 di proprietà della sig. ; con la part. n. 422 di proprietà della sig. e con la part. n. 20 di proprietà della sig. , salvo altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Il bene n. 7 confina con la part. n. 187 di ; con la part. n. 422 di proprietà della sig. ; con la part. n. 274 di proprietà del sig. , salvo altri.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

il bene n. 8 confina con la part. n. 18 di proprietà della sig. ; con la part. n. 21 di proprietà della sig. ; con la part. 188 di proprietà della sig. salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,40 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,95 m	1
Terrazza	58,80 mq	65,00 mq	0,15	9,75 mq	0,00 m	1



Totale superficie convenzionale:	122,75 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	122,75 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di abitazione si sviluppa su unico piano così suddiviso:

Piano primo

- n°1 cucina avente superficie nette di circa 16,30 mq;
- n°2 camere da letto aventi superfici nette di circa (17,00+17,00)=34,00 mq;
- n°2 disimpegno aventi superfici nette di circa (4,70+11,80)=16,50 mq;
- n°1 vano scala avente superficie netta di circa 3,20 mq;
- n°1 servizio wc avente superficie netta di circa 3,60 mq;
- n°2 corridoi aventi superfici nette di circa (8,00+8,00)= 16,00 mq;
- n°1 terrazzo esclusivo avente superficie netta di circa 58,80 mq.

La corte esterna di circa 210,00 mq è identificata con il sub. 4 come bene comune non censibile a disposizione anche del subalterno 1 posto al piano terra del fabbricato.

L'accesso all'immobile avviene da via Delle Siepi, 17, attraversando il sub. 4 (b.c.n.c.).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	68,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	0,00 m	T
Portico	11,60 mq	11,60 mq	0,4	4,64 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				81,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale deposito posto a piano terra è costituito da due ambienti aventi superficie totale netta di circa 68,00 mq ed un piccolo porticato della superficie di circa 11,60 mq.

L'accesso avviene da via Delle Siepi, 17 attraversando corte comune identificata dal sub. 4.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	22,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	30,00 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da unico vano posto a piano S1 rispetto a via Delle Siepi, avente superficie netta di circa 22,00 mq e superficie lorda di circa 30,00 mq.

L'accesso al locale avviene da via Delle Siepi attraversando corte comune identificata da porzioni delle particelle n. 212 e 519.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1240,00 mq	1240,00 mq	1	1240,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1340,00 mq	1340,00 mq	1	1340,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1340,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n. 5 consiste in appezzamento di terreno agricolo coltivato ad uliveto ed identificato al catasto terreni al fg. 16 part. 207. Sulla particella di terreno insistono circa n.25 alberi di ulivo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	140,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n.6 è costituito da terreno agricolo della consistenza di circa 140,00 mq e coltivato ad uliveto, sul quale insistono circa 5 alberi. Identificato al catasto terreni al fg. 16 part. 254.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	290,00 mq	290,00 mq	1	290,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n.7 è costituito da terreno agricolo della consistenza di circa 290,00 mq e coltivato ad uliveto, sul quale insistono circa 10 alberi. Identificato al catasto terreni al fg. 16 part. 273.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	360,00 mq	360,00 mq	1	360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				360,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n.8 è costituito da terreno agricolo della consistenza di circa 360,00 mq e coltivato ad uliveto, sul quale insistono circa 10 alberi. Identificato al catasto terreni al fg. 16 part. 274.

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ccd502280e87ab77ebf5151f555e66



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008	(FR) nuda Proprietà. - O il Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008. - nata a Cousufruttuario generale.	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 673, Sub. 2 Qualità Porzione di Fabb. rurale
Dal 10/05/2008 al 14/10/2010	- T O il c.f. Nuda proprietà 1000/1000 - nata a c.f.: usufrutti 1/1	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 673, Sub. 2 Qualità Porzione di Fabb. rurale
Dal 14/10/2010 al 02/09/2024	- O il c.f.: proprietà: Usufrutto 1000/1000 - nato a O il c.f.: proprietà: Nuda proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 673, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 258,23 Piano 1

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il 05/03/1922, la suddetta è deceduta in data 24/01/2017, pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 20/09/2024	- nata a O il c.f.: Usufrutto 1000/1000. - nato a Cl.7, Cons. 69 c.f.: - Nuda proprietà 500/1000 - nato a O il Nuda proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 673, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Superficie catastale 78 mq Rendita € 74,83 Piano T

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il la suddetta è deceduta in data 24/01/2017, pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/2024 al 06/10/2024	- il , Nuda proprietà 1000/1000 il	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 517, Sub. 1, Zc. 2 Ch. Fog. 22 Superficie catastale 30 mq Rendita € 23,86 Piano S1

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il la suddetta è deceduta in data 24/01/2017, pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1990 al 15/05/2008	- il Catasto Terreni Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008 - nato a Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008 - , nuda proprietà 1/1	Fg. 17, Part. 521 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 40 Reddito dominicale € 3,20 Reddito agrario € 3,20
Dal 15/05/2008 al 05/10/2024	- Catasto Terreni , Nuda proprietà 1000/1000 - nata a Usufrutto 1000/1000	Fg. 17, Part. 521 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 40 Reddito dominicale € 3,20 Reddito agrario € 3,20

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il la suddetta è deceduta in data 24/01/2017, pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008	Proprieta'1/1, il Cousufruttuario generale, nata a Cousufruttuario,	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 207 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 40 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 2,77
Dal 10/05/2008 al 05/10/2024	Nuda proprieta' 1/1, il	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 207 Qualità Oliveto



	05/03/1922 Usufrutto 1/1,	Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 40 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 2,77
--	---------------------------	--

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il , la suddetta è deceduta in data , pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008	Proprieta' 1/1, nato a il Usufrutto 1/2, (FR) il 05/03/1922 Usufrutto 1/2	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 254 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 00 01 40 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,33
Dal 10/05/2008 al 05/10/2024	- Catasto Terreni c.f.: proprietà 1/1; - nata Usufrutto 1/1	Fg. 16, Part. 254 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 40 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,33

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il la suddetta è deceduta in data , pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008	il nuda proprietà 1/1, il Usufrutto 1/2, il 05/03/1922 Usufrutto 1/2 fino al	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 273 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 90 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 0,67
Dal 10/05/2008 al 05/10/2024	- i Nuda proprietà 1/1, - il Usufrutto 1/1	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 273 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 90 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 0,67

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il , la suddetta è deceduta in data 24/01/2017, pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008	-) il nuda proprietà 1/1; - il Usufrutto 1/2; - il Usufrutto 1/2;	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 274 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 00 03 60 Reddito dominicale € 1,77 Reddito agrario € 0,84 Graffato no
Dal 10/05/2008 al 05/10/2024	- Nuda proprietà 1/1; - Usufrutto 1/1;	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 274 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 60 Reddito dominicale € 1,77 Reddito agrario € 0,84

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il , la suddetta è deceduta in data , pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	673	2	2	A3	3	5	122 mq	258,23 €	1	

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del 2010 (allegato n°2) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.1, 7.2) non si sono riscontrate difformità.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Alatri non è risultato alcun titolo abilitativo in riferimento al ben n.1. Per il fabbricato oggetto di pignoramento è stata presentata richiesta di concessione edilizia a sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985, avente prot. n.28549 in data 29/11/1986 a nome di . La documentazione fornita dal comune non ha permesso di poter effettuare il confronto tra lo stato attuale e quello di progetto a sanatoria in quanto la domanda di condono alla data dell'accesso agli atti era ancora sprovvista di elaborati grafici.

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il , la suddetta è deceduta in data 24/01/2017, pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	673	3	2	C2	7	69	78 mq	74,83 €	T	

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del 2010 (allegato n°2, lotto n°1) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.3, 7.4) non si sono riscontrate difformità. Il fabbricato è stato riportato al catasto fabbricati, ma non riportato in mappa al catasto terreni.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Alatri non è risultato alcun titolo abilitativo in riferimento al ben n.2. Nella pratica di condono rinvenuta presso l'ufficio urbanistica del comune di Alatri, riferita alla legge n. 47 del 28/02/1985, avente prot. n.28549 in data 29/11/1986 a nome di , per il fabbricato oggetto di pignoramento non è stata rinvenuta alcuna documentazione, ne tantomeno in riferimento ai successivi condoni, pertanto si può ritenere che il fabbricato è abusivo.

Non è stato possibile poter effettuare alcun confronto tra lo stato di fatto con gli elaborati grafici del progetto autorizzato in quanto privo di qualsiasi titolo abilitativo.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	517	1	2	C2	7	22	30 mq	23,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del 07/10/2024 (allegato n°2, lotto n°1) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.5) non si riscontrano difformità in quanto il fabbricato era privo di planimetria ed è stato accatastato dal sottoscritto.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Alatri non è risultato alcun titolo abilitativo in riferimento al ben n.3. Considerato lo stato attuale del fabbricato e la sua realizzazione in pietra con solai in legno, si può affermare che il fabbricato sia stato realizzato nei primi anni del 1900, pertanto non necessita di titoli abilitativi.

Non è stato possibile poter effettuare alcun confronto tra lo stato di fatto con gli elaborati grafici di progetto autorizzato in quanto privo di documentazione urbanistica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	521	1			Seminativo arborato	3	00 12 40 mq	3,2 €	3,2 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato



16	207			Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
					Oliveto	3	00 13 40 mq	4,84 €	2,77 €	

Corrispondenza catastale

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

Sulla particella di terreno insistono circa n.25 alberi di ulivo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	254				Oliveto	2	00 01 40 mq	0,69 €	0,33 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	273				Oliveto	2	00 02 90 mq	1,42 €	0,67 €	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	274				Oliveto	2	00 03 60 mq	1,77 €	0,84 €		

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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

Da immagini di google maps con sovrapposizione catastale sembrerebbe che il fabbricato identificato dalla part. 673 ricadrebbe per una percentuale sulla particella n. 211 non oggetto di esecuzione immobiliare.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Il locale cantina identificato dal sub.1 è costituito da unico ambiente ed essendo rimasto al catasto terreni come porzione di fabbricato promiscuo è stato accatastato con presentazione di tipo mappale per conferma in mappa e riportato come ente urbano ed all'ufficio catasto urbano è stato effettuato il docfa corrispondente al rilievo dello stato di fatto.

P.S. Nella fase della corrispondenza catastale è stato verificato che il subalterno n.3 è stato erroneamente inserito nella sagoma della particella n. 517 oggetto di pignoramento, ma nella realtà da verifica con la planimetria catastale corrisponde alla sagoma della particella 518.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

L'immobile realizzato presumibilmente negli anni 60/70 (o forse prima in quanto fabbricato rurale) si presenta sia internamente che esternamente in discreto stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate e rifinite con colore chiaro.

Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne in legno tamburato, il portone d'ingresso in legno.

L'immobile a piano primo viene riscaldato con caldaia a gas, sono presenti elementi radianti in alluminio.

Dai materiali utilizzati risulta ristrutturato negli anni 2000.



L'accesso al fabbricato avviene da via Delle Siepi, 17 attraverso corte comune identificata dal sub.4, accedendo al piano primo del fabbricato tramite scala esclusiva interna che collega il piano terra al piano primo, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°1).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Il locale deposito (manufatto), realizzato presumibilmente negli anni 80/90 con struttura portante mista, parte metallica e parte in blocchi di cls forati dello spessore di circa 20,00 cm, risulta in discreto stato conservativo, come visibile da foto (allegato n°3). Tale locale non è stato realizzato a regola d'arte ma utile alla funzione di ricovero di mezzi agricoli. Il tetto è stato realizzato con orditura primaria e secondaria in acciaio con sovrastante manto di lamiera grecate. Privo di finestre e portoni d'ingresso, il pavimento è costituito da battuto di cls.

L'accesso al fabbricato avviene da via Delle Siepi, 17 attraverso corte comune identificata dal sub.4.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Il locale cantina è costituito da unico vano, con struttura portante in pietrame e solaio in legno, il quale necessita di ristrutturazione (manutenzione straordinaria). La pavimentazione è costituita da battuto di cls. Non sono presenti impianti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

La particella di terreno risulta coltivata ad ortaggi

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno risulta coltivata ad oliveto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno risulta coltivata ad oliveto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno risulta coltivata ad oliveto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno risulta coltivata ad oliveto.

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

L'accesso al fabbricato pignorato, avviene da via Delle Siepi, 17, attraversando la corte comune identificata dal sub.4.

Non risultano parti comuni sul sub.2 pignorato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

L'accesso al fabbricato pignorato, avviene da via Delle Siepi, 17, attraversando la corte comune identificata dal sub.4.

Non risultano parti comuni sul sub.3 pignorato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

L'accesso al locale cantina avviene attraversando delle porzioni di particelle nello specifico le n. 212 e 519, adiacenti la part. 517 sub.1 (oggetto di esecuzione) che costituiscono corte comune ai fabbricati limitrofi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Delle Siepi, snc.
Non si è a conoscenza di parti comuni sulla particella pignorata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc.
Non si è a conoscenza di parti comuni sulla particella pignorata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc e percorrendo stradina interpoderale, la quale a sua volta attraversa diverse particelle.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc e percorrendo stradina interpoderale, la quale a sua volta attraversa diverse particelle.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO



L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc e percorrendo stradina interpoderale, la quale a sua volta attraversa diverse particelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

Sulla part. 673 sub.2, bene n.1, non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici.

N.B. Considerato che non si è a conoscenza della posizione dell'impianto di smaltimento delle acque reflue, se è nella corte comune, realizzato a tenuta, oppure allacciato alla fognatura pubblica, in quanto sprovvisto di elaborati grafici, considerata la morfologia del terreno, potrebbe insistere servitù di passaggio su altre particelle limitrofe a favore del fabbricato pignorato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Sulla part. 673 sub.3, bene n.2, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Sulla part. 517 sub.1, bene n.3, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

Sulla part. 521, bene n.4, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Sulla part. 507, bene n.5, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Sulla part. 254, bene n.6, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Sulla part. 273, bene n.7, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Sulla part. 274, bene n.8, non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici.

Da aerofoto di google maps con sovrapposizione catastale si nota che la stradina interpoderale attraversa anche

la particella pignorata, pertanto potrebbe essere oggetto di servitù coattiva di passaggio per i fondi limitrofi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

Il fabbricato adibito ad abitazione al piano primo presenta struttura portante in blocchi di cemento squadri e forati internamente, realizzato presumibilmente intorno agli anni 60/70 si sviluppa su due piani fuori terra ed è suddiviso in due appartamenti uno per piano. Il piano primo oggetto di pignoramento ha altezza media utile di circa 2,90 ml, i solai sono stati realizzati con travi di laterocemento prefabbricati, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio. Il portone d'accesso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti interni sono in gres porcellanato, i rivestimenti delle cucine e dei servizi wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico con persiane in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito a piano primo da caldaia a gas con elementi radianti in alluminio. Il fabbricato presenta una corte esterna comune identificata con il sub.4 (vedasi allegato fotografico n°3).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Il locale deposito risulta essere realizzato con struttura portante parte in blocchi bucati di cls e parte in acciaio, la copertura risulta essere costituita da travi di orditura primaria e secondaria in acciaio con sovrastante lamiera grecata. Non sono presenti infissi e porte di accesso in quanto la struttura nel suo complesso risulta essere precaria. La pavimentazione è costituita da battuto di cls.

L'accesso al fabbricato avviene da via Delle Siepi, 17 attraverso corte comune identificata dal sub.4.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Il fabbricato adibito a locale deposito/cantina al piano terra presenta struttura portante in pietrame non squadri, realizzato presumibilmente intorno ai primi anni del 1900 si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato ed uno fuori terra. Il piano seminterrato oggetto di pignoramento ha altezza media utile di circa 2,50 ml, i solai sono stati realizzati con travi di legno con sovrastante tavolato, il quale presenta cedimenti pertanto necessita di sostituzione (manutenzione straordinaria), la copertura è a tetto a più falde.

Il portone d'accesso è in legno, il pavimento interno è in battuto di cls.

Gli infissi esterni sono in legno (da sostituire) non a taglio termico.

Non è presente l'impianto elettrico ed idrico.

Il fabbricato non presenta una corte esterna propria ma l'accesso avviene tramite attraversamento di alcune porzioni delle particelle n°212 e 519, che costituiscono corte comune ai fabbricati limitrofi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo risultava libero ed a disposizione dell'esecutato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T



Il locale deposito risulta a disposizione della ditta intestataria.

BENE N° 3 - CANTINA UBCATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Il locale cantina è a disposizione dell'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBCATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

Il bene n.4 risulta a disposizione dell'esecutato

BENE N° 5 - TERRENO UBCATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno risulta coltivata ad oliveto ed è a disposizione dell'esecutato.

BENE N° 6 - TERRENO UBCATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno risulta coltivata ad oliveto ed è a disposizione dell'esecutato.

BENE N° 7 - TERRENO UBCATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno risulta coltivata ad oliveto ed è a disposizione dell'esecutato.

BENE N° 8 - TERRENO UBCATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno risulta coltivata ad oliveto ed è a disposizione dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBCATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 15/05/2008	nato a Nuda proprietà 1/1; - nato a	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Pastorino	27/12/1990	14635	
	Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008 - nata a	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Frosinone	22/01/1991	2529	2403
Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008 Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione				

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



Dal 15/05/2008 al 24/01/2017 nato a Nuda proprietà 1/1; - nata a Usufrutto 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ricongiungimento di usufrutto in morte di					
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

In data 24/01/2017 è deceduta la sig.ra , pertanto l'esecutato è diventato pieno proprietario del bene.

Necessita effettuare il ricongiungimento di usufrutto in favore dell'esecutato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 15/05/2008 nato a Nuda proprietà 1/2; nato ad il nuda proprietà per 1/2 - Sisto nato a Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008 - nata a Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008 Codice Fiscale/P.IVA:	donazione				
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Donato Pastorino		27/12/1990	14635	
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	conservatoria di Frosinone		22/01/1991	2529	2403
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2008 al 24/01/2017 - nato a il 2 Nuda proprietà 1/2; - nata a il 05/03/1922 Usufrutto 1/1 nato a il Nuda proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Ricongiungimento di usufrutto in morte di				
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				



Dal 14/10/2010 al 05/10/2024 - nata a Usufrutto 1/1; - nato a) il Nuda proprieta' 1/2 - nato a) il Nuda proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
	accatastamento di fabb. su corte comune					
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

Il fabbricato, locale deposito è stato inserito in catasto nel 2010, l'atto di donazione risale al 1990. Nell'atto di donazione non viene riportato in quanto non esistente a suo tempo, costruito probabilmente successivamente all'atto di donazione su corte comune perimetrale al fabbricato principale costituito dai sub. 1 e 2.

Considerato che il sub. 1 è di proprietà del fratello dell'esecutato mentre il sub. 2 è di proprietà dell'esecutato, la corte perimetrale al fabbricato è comune ad entrambi, pertanto il locale deposito che è stato realizzato sulla corte comune ha preso l'intestazione di entrambi con proprietà al 50%.

BENE N° 3 - CANTINA UBCATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008 - nato a) il , nuda proprieta' 1/1 - nato a (il c.f.; Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008 - Severina nata a FR) il c.f.: Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008 Codice Fiscale/P.IVA:	donazione				
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Donato Pastorino		27/12/1990	14635	
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	conservatoria di Frosinone		22/01/1991	2529	2403
	Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/05/2008 al 20/09/2024 - nato a , nuda proprieta' 1/1 - S il c.f.: C uffruttuaria generale fino al 24/01/2017 Codice Fiscale/P.IVA:	Ricongiungimento di usufrutto in morte di				
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G 1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il la suddetta è deceduta in data , pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008	- nata a Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008; - nato a	Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Pastorino Donato	27/12/1990	14635			
	Cousufruttuario generale fino al 10/05/2008 - nato a	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	T nuda Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	conservatoria di Frosinone	22/01/1991	2529	2403	
			Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/05/2008 al 05/10/2024	nato a (il Nuda proprieta' 1/1 ata al (FR) il 0 Usufrutto 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	Ricongiungimento di usufrutto in morte di				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
			Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

In riferimento alla titolarità in visura è presente l'usufrutto della sig. nata ad il 0, la suddetta è deceduta in data , pertanto per allineamento allo stato attuale è necessario presentare voltura per il ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutato.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLA - OLIVETO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008	- nato a il Proprieta' 1/1, - nato a Cousufruttuario generale, - nata a Cousufruttuario generale, Codice Fiscale/P.IVA:	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Pastorino	27/12/1990	14635	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	22/01/1991	2529	2403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/05/2008 al 05/10/2024	- nato a il Nuda proprieta' 1/1, - nata a il Usufrutto 1/1, Codice Fiscale/P.IVA:	Ricongiungimento di usufrutto in morte di	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLA - OLIVETO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008	- nato a) il Nuda proprieta' 1/1; - nato a Usufrutto 1/2; -) il Usufrutto 1/2; Codice Fiscale/P.IVA:	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Pastorino	27/12/1990	14635	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Frosinone	22/01/1991	2529	2403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/05/2008 al 05/10/2024 - nato a il Nuda proprieta' 1/1; - il Usufrutto 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Ricongiungimento di usufrutto in morte di			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008 nato a nuda proprietà 1/1, nato a Usufrutto 1/2; Severina nata a il Usufrutto 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Pastorino	27/12/1990	14635	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	22/01/1991	2529	2403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/05/2008 al 05/10/2024 - nato a il Nuda proprietà 1/1; - S il Usufrutto 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:		Ricongiungimento di usufrutto in morte di	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 10/05/2008	nato a il Proprieta' 1/1, nato a Usufrutto 1/2, 3 nata a Usufrutto 1/2, Codice Fiscale/P.IVA:	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINO	27/12/1990	14635	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	22/01/1991	2529	2403
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/05/2008 al 05/10/2024	- nato a il Nuda proprietà 1/1; - il Usufrutto 1/1; Codice Fiscale/P.IVA:	Ricongiungimento di usufrutto in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento immobile**
 Trascritto a Frosinone il 22/11/2023
 Reg. gen. 22146 - Reg. part. 16924
 Quota: 1/1
 A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
 Contro

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 22/11/2023
Reg. gen. 22146 - Reg. part. 16924
Quota: 1/2
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Contro

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 22/11/2023
Reg. gen. 22146 - Reg. part. 16924
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Contro

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 22/11/2023
Reg. gen. 22146 - Reg. part. 16924
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Contro

Da ispezione ipotecaria risulta presente la seguente
TRASCRIZIONE del 29/08/1994 - Registro Particolare 10101 Registro Generale 12944
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/497 del 28/06/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Tale denuncia di successione è stata riportata erroneamente in quanto il sig. proprietario degli
immobili li ha donati al figlio riservandosi l'usufrutto.

La denuncia di successione presente è errata in quanto riguarda il sig. nato il ad
e non il genitore dell'esecutato che era nato il ad .
Tale trascrizione è presente erroneamente sulle seguenti particelle pignorate n. 207 - 254 - 273 - 274 del fg. 16
del comune di Alatri.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO
AGRICOLA - OLIVETO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/10/2024, sono
risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 22/11/2023
Reg. gen. 22146 - Reg. part. 16924
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Contro

Da ispezione ipotecaria risulta presente la seguente
TRASCRIZIONE del 29/08/1994 - Registro Particolare 10101 Registro Generale 12944
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/497 del 28/06/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Tale denuncia di successione è stata riportata erroneamente in quanto il sig. proprietario degli
immobili li ha donati al figlio riservandosi l'usufrutto.

La denuncia di successione presente è errata in quanto riguarda il sig. nato il ad
e non il genitore dell'esecutato che era nato il ad .
Tale trascrizione è presente erroneamente sulle seguenti particelle pignorate n. 207 - 254 - 273 - 274 del fg. 16
del comune di Alatri.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO
AGRICOLA - OLIVETO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/10/2024, sono
risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• Pignoramento immobile

Trascritto a Frosinone il 22/11/2023

Reg. gen. 22146 - Reg. part. 16924

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Contro

Da ispezione ipotecaria risulta presente la seguente

TRASCRIZIONE del 29/08/1994 - Registro Particolare 10101 Registro Generale 12944

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/497 del 28/06/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Tale denuncia di successione è stata riportata erroneamente in quanto il sig. proprietario degli immobili li ha donati al figlio riservandosi l'usufrutto.

La denuncia di successione presente è errata in quanto riguarda il sig. nato il ad e non il genitore dell'esecutato che era nato il 0ad .

Tale trascrizione è presente erroneamente sulle seguenti particelle pignorate n. 207 - 254 - 273 - 274 del fg. 16 del comune di Alatri.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni**• Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 22/11/2023

Reg. gen. 22146 - Reg. part. 16924

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Contro

Da ispezione ipotecaria risulta presente la seguente

TRASCRIZIONE del 29/08/1994 - Registro Particolare 10101 Registro Generale 12944

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/497 del 28/06/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Tale denuncia di successione è stata riportata erroneamente in quanto il sig. proprietario degli immobili li ha donati al figlio riservandosi l'usufrutto.

La denuncia di successione presente è errata in quanto riguarda il sig. nato il ad e non il genitore dell'esecutato che era nato il .

Tale trascrizione è presente erroneamente sulle seguenti particelle pignorate n. 207 - 254 - 273 - 274 del fg. 16 del comune di Alatri.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

Il fabbricato pignorato ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Alatri, nello specifico:
 Ricade interamente nella zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.
 Ricade interamente nella zona Sviluppo Centri Abitati:

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

La particella identificata in catasto al foglio 17 e mappale 673, ricade in zona agricola del PRG del comune di Alatri, nello specifico:
 Ricade interamente nella zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.
 Ricade interamente nella zona Sviluppo Centri Abitati: -

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Il fabbricato pignorato ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Alatri, nello specifico:
 Ricade interamente nella zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.
 Ricade interamente nella zona Sviluppo Centri Abitati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

Il bene n.4 (particella di terreno agricolo) pignorato ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Alatri, nello specifico:
 Ricade interamente nella zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.
 Ricade interamente nella zona Sviluppo Centri Abitati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno n.207, identificata al foglio 16 del comune di Alatri, risulta ricadere in zona agricola del PRG, nello specifico:
 Ricade parzialmente nella zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. (77%)
 Ricade parzialmente nella zona A2: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. (23%)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno n. 254 identificata al foglio 16 del comune di Alatri ricade in zona agricola del PRG, nello specifico:
 Ricade interamente nella zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno n. 273 identificata al foglio del comune di Alatri ricade in zona agricola del PRG, nello specifico:

- Ricade parzialmente nella zona A0: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. (97%)
- Ricade parzialmente nella zona A4: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. (3%)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno n.274 identificata al foglio 16 del comune di Alatri in riferimento al PRG ricade parzialmente nella zona A4: Sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del P.R.G. (99%)

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1**

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

Da accesso agli atti presso lo sportello dell'urbanistica del comune di Alatri, è stata rinvenuta domanda di condono in sanatoria ai sensi della legge 47/85 avente prot. n. 29549 del 29/11/1986 a nome di e.

La domanda di condono si riferisce a due unità abitative in tipologia A, un'unità abitativa in tipologia C ed annessi agricoli in tipologia D, con riferimento catastale alla particella n. 210 del fg.17.

La documentazione rinvenuta è priva di elaborati grafici, di allegato fotografici, di certificazione sismica, ecc. ecc. L'ufficio urbanistica richiedeva integrazione della pratica sia nel 2004 che nel 2009 ma dall'accesso agli atti non è stata fornita alcuna documentazione di quanto richiesto a suo tempo al sig.

Da indagini catastali si è potuto risalire alla consistenza della particella 210 che attualmente coincide con la somma delle particelle n. 673, 871 e 872.

Pertanto la particella n.210 doveva contenere già a suo tempo più fabbricati, da quanto riportato nella domanda di condono, abbiamo:

- N°2 modelli A che si riferiscono ad un fabbricato ad un solo piano con struttura in c.a. (pertanto è da escludere che trattasi della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento).
- N°1 modello C che si riferisce ad un fabbricato a duplice elevazione con struttura mista nel quale sono stati realizzati lavori di manutenzione straordinaria e di cui si definiscono ultimati nel 1969 (tale modello potrebbe essere riferito al fabbricato oggetto di pignoramento).
- N°1 modello D per annessi agricoli riferito al fabbricato in c.a. ad unica elevazione.

Pertanto per l'immobile pignorato è presente **richiesta di condono in sanatoria ai sensi della legge 47/85** in riferimento a lavori di manutenzione straordinaria.

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.

Abusi riscontrati

Per il fabbricato oggetto di pignoramento con corte esterna, **non si è potuto constatare la presenza di abusi edilizi in quanto per la domanda di condono presentata nel 1986 non è stata ancora rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985.**

Inoltre la documentazione rinvenuta presso l'ufficio urbanistica del comune di Alatri è priva di elaborati grafici pertanto non è stato possibile poter effettuare un confronto con lo stato attuale.

Sanabilità delle difformità riscontrate

Considerato che il fabbricato dovrebbe essere stato realizzato prima del 01/09/1967, il sottoscritto ha richiesto aerofoto presso l'istituto geografico militare di Firenze, dal quale risulta un volo risalente al 1966 sul territorio di Alatri. Pertanto ad oggi si è in attesa della foto per verifica della regolarità urbanistica, oltre alla domanda di condono presentata nel 1986.

Nell'ipotesi in cui venisse riscontrata la presenza del fabbricato già ante 01/09/1967, la domanda di condono a sanatoria dovrebbe interessare le sole opere di manutenzione straordinaria le quali non sono state individuate nella presentazione della domanda in quanto la documentazione allegata è priva di elaborati grafici, relazione tecnica, certificato sismico, ecc. ecc.

Stima costi da sostenere per la sanabilità dell'abuso.

Si ritiene necessario decurtare l'importo della stima del bene della spesa da sostenere per presentare la documentazione mancante nel fascicolo della domanda di condono presentata nel 1986, elaborati grafici, certificato sismico, relazione tecnica, documentazione fotografica, ecc. ecc.

Stima Costi ed oneri per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

- Stima costi e oneri per ripresentare pratica di condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 47/85 comprensiva di pratiche urbanistiche, sismiche e spese tecniche ---	€ 15.000,00
- Stima costi per certificazioni mancanti -----	€ 3.000,00
- stima costi per pratica fossa imhof -----	€ 3.000,00
TOTALE SPESE -----	€ 21.000,00

Si stima un costo totale comprensivo delle spese tecniche ed oneri per la pratica di condono edilizio in sanatoria, certificazioni mancanti, ecc. (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 23.000,00 (Euro ventitremila/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, del fabbricato,

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G.1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 23,000,00 (Euro ventitremila/00).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

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

Da accesso agli atti presso lo sportello urbanistica del comune di Alatri non si è riscontrata alcuna documentazione al riguardo del locale deposito, pertanto la si può ritenere priva di titoli abilitativi.

Da aerofoto presente sul sito del ministero dell'ambiente risalente al 1988 non si evince completamente tale struttura, mentre risulta essere presente nell'aerofoto del 1994.

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.

Abusi riscontrati

Il locale deposito oggetto di pignoramento, non essendo stata rinvenuta alcuna documentazione urbanistica, non essendo presente nell'atto di donazione risalente al 1990, può essere considerato totalmente abusivo.

Sanabilità delle difformità riscontrate

Considerato che l'immobile è totalmente privo di titoli abilitativi e che per essere sanato ad oggi dovrebbe essere applicata la doppia conformità urbanistica, cioè la possibilità di richiede che un'opera edilizia rispetti le norme urbanistiche sia al momento della sua realizzazione (all'incirca 1990) sia al momento della richiesta di sanatoria (ad oggi) in funzione del PRG vigente, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Considerato che ricade in zona agricola, sottozona A0, per la sanabilità necessita dei requisiti di imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 55, comma 7, della l.r. 38/99, dispone che: Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno. Considerata la mancanza dei requisiti di imprenditore agricolo, del lotto minimo e dei costi da sostenere per la sua regolarizzazione (qualora fosse possibile) è sconsigliato sanarlo, pertanto è da considerare da demolire.

Stima costi da sostenere per la demolizione dell'opera.

Stima costi di demolizione e trasporto a discarica, comprensivi di oneri di smaltimento delle opere non sanabili:

- locale deposito sup. 81,64 mq x 2,50 m x € 40,00/mc= ----- € 8.164,00
- Spese tecniche Pres. SCIA presso ufficio urb.+Direzione lavori----- € 2.000,00
- Possibile sanzione minima per abuso edilizio art. 44 D.P.R. 380/2001----- € 5.164,00

Totale spese di demolizione ----- € 15.328,00

Si stima un costo comprensivo delle spese per demolizione delle opere abusive comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di trasporto a discarica, smaltimento e di IVA pari a circa € 17.500,00 (Euro



diciassettemilacinquecento/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'area urbana, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 17.500,00 (Euro diciassettemilacinquecento/00) per la demolizione degli abusi edilizi.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

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.

Da accesso agli atti presso lo sportello urbanistica del comune di Alatri non si è riscontrata alcuna documentazione al riguardo del locale deposito/cantina, pertanto la si può ritenere priva di titoli abilitativi.

Considerato che la struttura è in pietrame con solai in legno, considerato che non è stato mai ristrutturato internamente, dai materiali utilizzati si può affermare che risulta essere stata realizzata nei primi anni del 1900, pertanto non necessita di titoli abilitativi.

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.

Abusi riscontrati

Il locale deposito/cantina oggetto di pignoramento, non essendo stata rinvenuta alcuna documentazione urbanistica, ed essendo stato realizzato nei primi anni del 1900, non presenta abusi edilizi.

Sanabilità delle difformità riscontrate

Da quanto potuto constatare il locale cantina non presenta ristrutturazioni pertanto non vi sono difformità da sanare.

Certificazioni impianti

Considerato che il locale viene utilizzato come cantina e priva di ristrutturazione negli ultimi 70 anni, essendo privo di impianti, si ritiene non dover decurtare alcuna cifra dal valore finale per la loro messa norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 FG.17 PART. 673 SUB.2 - ABITAZIONE, PIANO 1

La particella n. 673 identificata al foglio 17 in riferimento al PTPR:

- ricade interamente nella zona Beni_insieme: Beni d' insieme (vaste localita' con valore estetico tradizionale,

bellezze panoramiche) ai sensi della LR 37/83, art. 14 LR 24/98 -art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

-- Piano Classificazione Acustica --

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

Non si è a conoscenza di oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, 17 - PART. 673 SUB.3, PIANO T

Il locale deposito ideneticato dal sub.3 (bene n.2), da inquadramento cartografico del PTPR è risultato ricadere interamente nella zona Beni_insieme: Beni d' insieme (vaste localita' con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) ai sensi della LR 37/83, art. 14 LR 24/98 -art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

-- Piano Classificazione Acustica --

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

Non si è a conoscenza di oneri condominiali.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC. FG. 17 PART. 517 SUB.1

Il bene n°3 identificato dalla particella 517 al foglio 0017 ricade nel PTPR della Regione Lazio:

Ricade interamente nella zona Beni insieme: Beni d'insieme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) ai sensi della LR 37/83, art. 14 LR 24/98 -art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

-- Piano Classificazione Acustica --

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

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA DELLE SIEPI, SNC FG.17 PART. 521 - TERRENO AGRICOLO

La particella al foglio 17 e mappale 521 in riferimento al PTPR, ricade: interamente nella zona Beni insieme: Beni d'insieme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) ai sensi della LR 37/83, art. 14 LR 24/98 -art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

-- Piano Classificazione Acustica --

Ricade interamente nella zona Classe III: Aree di tipo misto, ai sensi della delib. C.C. n.05 del 16.03.05- Albo Pretorio nr.853 del 23.03.2005 e Approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del

territorio (L. n. 447/1995 e LR. n.18/2001)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG.16 PART. 207 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno n.207, identificata al foglio 16 del comune di Alatri, in riferimento al PTPR risulta:

- Ricade interamente nella zona Vincolo 150 m: Vincolo di 150 metri sui corsi delle acque pubbliche ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dl.vo 42/04 e art. 7 LR 24/98
- Ricade parzialmente nella zona Aree boscate: Aree boscate ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 e art. 10 LR 24/98 (2%)

-- Piano Classificazione Acustica --

Ricade interamente nella zona Classe II: Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, ai sensi della delib. C.C. n.05 del 16.03.05- Albo Pretorio nr.853 del 23.03.2005 e Approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L. n.447/1995 e LR. n.18/2001)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 254 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno n. 254 identificata al foglio 16 del comune di Alatri, in riferimento al PTPR non sono previsti vincoli.

-- Piano Classificazione Acustica --

Ricade interamente nella zona ClasseIII: Aree di tipo misto, ai sensi della delib. C.C. n.05 del 16.03.05- Albo Pretorio nr.853 del 23.03.2005 e Approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L. n.447/1995 e LR. n.18/2001)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 273 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno n. 273 identificata al foglio 16 del comune di Alatri, in riferimento al PTPR non sono previsti vincoli.

-- Piano Classificazione Acustica --

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CARANO, FG. 16 PART. 274 - TERRENO AGRICOLO - OLIVETO

La particella di terreno n.274 identificata al foglio 16 del comune di Alatri in riferimento al PTPR non risultano vincoli.

-- Piano Classificazione Acustica --

Ricade interamente nella zona ClasseIII: Aree di tipo misto, ai sensi della delib. C.C. n.05 del 16.03.05- Albo Pretorio nr.853 del 23.03.2005 e Approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L. n. 447/1995 e LR. n.18/2001)



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 Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1**

Gli immobili pignorati consistono in n°8 beni, costituiti da abitazione, locale deposito, cantina e terreni agricoli. Considerato il valore degli stessi non elevato si è scelto di fare un unico lotto. Il bene n°1 è costituito da civile abitazione su unico piano primo con accesso allo stesso da scala esclusiva alla quale si accede da piano terra attraverso la corte comune identificata dal sub.4. E' costituito da corridoio, disimpegno, cucina, n.2 camere da letto ed un servizio wc per una superficie netta di circa 86,40 mq (sup. lorda di circa 113,00 mq) oltre al terrazzo avente superficie lorda di circa 65,00 mq. Sito nel comune di Alatri, identificato al nuovo catasto urbano al foglio n°17 part. n°673, sub. 2, consistenza di 5 vani, per una superficie lorda di circa 122,00 mq, con corte condominiale di circa 210,00 mq identificata dal sub.4 (b.c.n.c.). Situato in zona agricola sottozona "A/0" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 9,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone. L'accesso all'immobile avviene da via Delle Siepi, 17, attraversando corte comune identificata dal sub.4.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 17, Part. 673, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3**

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

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero ed a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
 - **VALORI DI MERCATO** - per immobili abitazione in zona agricola "A0", considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti realizzato negli anni 60/70 con pavimentazione in gres porcellanato, presenza di impianto elettrico ed idrico, da un min. di €/mq. 500,00 ad un max. di €/mq.800,00;
 - **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per immobili residenziali in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 570,00 ad un max. di €/mq. 780,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, **si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 780,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona agricola del PRG del comune di Alatri), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato: in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:



Superficie lorda complessiva (abitazione + terrazzo) mq. 122,75	
Mq. 122,75 x €. 780,00/mq. x 100% =-----	€ 95.745,00
Detrazione per abusi e certificazioni =-----	€ -23.000,00
Decurtazione per presentazione voltura catastale -----	€ - 300,00
TOTALE -----	€ 72.445,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile (bene n.1) è pertanto pari ad € 72.445,00 arrotondabile ad €72.000,00 (settantaduemila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata.

Valore di stima bene n.1 € 72.000,00

• **Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T**

Il bene n°2 è costituito da locale depositi su unico piano terra con accesso attraverso la corte comune identificata dal sub.4. E' costituito da n. 2 ambienti, utilizzati per ricovero mezzi agricoli, avente una superficie netta di circa 68,00 mq (sup. lorda di circa 78,00 mq) oltre al porticato avente superficie di circa 11,60 mq. Sito nel comune di Alatri, identificato al nuovo catasto urbano al foglio n°17 part. n°673, sub. 3, categoria C/2 della consistenza di circa 69,00 mq, superficie catastale di circa 78,00 mq di proprietà pari al 50%, con corte condominiale di circa 210,00 mq identificata dal sub.4 (b.c.n.c.). Situato in zona agricola sottozona "A/0" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 9,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone. L'accesso all'immobile avviene da via Delle Siepi, 17, attraversando corte comune identificata dal sub.4. Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 17, Part. 673, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2**
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/2)**

Stima del fabbricato nel caso in cui l'immobile non sia stato realizzato abusivamente.

Premesso:

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/2 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta a disposizione dei proprietari;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobili locali depositi in zona di agricola "A0", considerato che si presenta come struttura precaria con pavimentazione in battuto di cls, da un min. di €/mq. 100,00 ad un max. di €/mq.200,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per immobili deposito in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 350,00 ad un max. di €/mq. 435,00;



- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, **si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 200,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona agricola del PRG del comune di Alatri), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato: in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (locale + portico) mq. 81,64

Mq. 81,64 x €. 200,00/mq. x 50% =-----€ 8.164,00

Decurtazione per presentazione pregeo inserimento in mappa catastale 1200x50%=€- **600,00**

TOTALE ----- € 7.564,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile (bene n.2) è pertanto pari ad € 7.564,00 arrotondabile ad € 7.500,00 (settemilacinquecento/00) pari alla quota del 50% della piena proprietà pignorata, qualora fosse risultato vendibile e non da demolire.

Stima del fabbricato tenendo conto del fabbricato abusivo (Caso reale).

Premesso:

- Che per l'area di sedime ricadente in zona agricola è stata pignorata la quota pari ad 1/2 della piena proprietà;

- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato da fabbricato abusivo da demolire;

- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.

- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;

- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;

- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona agricola (A0) nel comune di Alatri per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona agricola "E", da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.10,00;

- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori terreni agricoli 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per quelli coltivati a seminativi il valore è di circa € 10.000,00 ad ettaro;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale posizione, si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad € 10,00/mq.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad €10,00/mq per l'are di sedime

In rapporto alla superficie come sopra riportata:

Superficie part. 673 sub.3 = mq 81,64 x 50% = mq. 40,82 x € 10,00/mq = ----- € 408,20

Decurtazione per oneri e spese di demolizione= (17.500,00x50%)= -----€ **- 8.750,00**



Totale ----- € - 8.341,00

Il probabile valore di mercato del bene n°2, terreno di sedime è pertanto pari ad € - 8.341,00, arrotondabile ad € - 8.300,00 (meno ottomilatrecento/00) pari alla quota del 50,00% della piena proprietà pignorata. □

VALORE DI STIMA BENE N.2 € - 8.300,00

• **Bene N° 3 - Cantina ubicata a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1**

Il bene n°3 è costituito da locale cantina posta nelle vicinanze del fabbricato adibito ad abitazione, identificato in catasto urbano al fg. 17 del comune di Alatri, particella n. 517, sub.1 identificato come porzione rurale di fabbricato promiscuo, per tale porzione di immobile è stato presentato accatastamento sia al catasto terreni che al catasto fabbricati al fine di poter effettuare il trasferimento del bene. Il locale è costituito da unico ambiente posto a piano terra di un fabbricato realizzato in muratura (pietrame), risalente ai primi del 900, avente consistenza di circa 22,00 mq, superficie catastale di circa 30,00 mq. Situato in zona agricola sottozona "A/0" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 9,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone. L'accesso al locale avviene da via Delle Siepi attraversando corte comune identificata da porzioni delle particelle n. 212 e 519.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 17, Part. 517, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2**

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

Premesso:

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobili locali depositi in zona di agricola "A0", considerato che si presenta come struttura precaria con pavimentazione in battuto di cls, da un min. di €/mq. 100,00 ad un max. di €/mq.200,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per immobili deposito in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 350,00 ad un max. di €/mq. 435,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, **si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 200,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona agricola del PRG del comune di Alatri), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato: in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (locale cantina mq. 30,00	
Mq. 30,00 x €. 200,00/mq. x 100% =-----	€ 6.000,00
Decurtazioni -----	€ - 0,00
TOTALE -----	€ 6.000,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile (bene n.3) è pertanto pari ad € 6.000,00 (seimila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

VALORE DI STIMA BENE N.3 € 6.000,00

• **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo**

Il bene n°4 è costituito da particella di terreno agricolo, posta nelle vicinanze del fabbricato adibito ad abitazione (bene n.1), identificato al catasto terreni al fg. 17 del comune di Alatri, particella n.521, avente superficie di circa 1240,00 mq, adibita a seminati/ortaggi. Situata in zona agricola sottozona "A/0" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 9,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone. L'accesso alla particella di terreno avviene da via Delle Siepi, snc.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 17, Part. 521, Sub. 1, Qualità Seminativo arborato**

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

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola, "A0" nel comune di Alatri coltivati a seminativi per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a seminativi, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.500,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile



contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 3,00** (per l'immobile terreno agricolo in prossimità di fabbricati) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a seminativo, della posizione (in zona agricola "A0" del PRG del comune di Alatri), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 3,0/mq. in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part.n.521 = mq 1.240,00 x 100% = mq. 1.240,00 x € 3,00/mq = ----- € 3.720,00
Totale ----- € 3.720,00

Il probabile valore di mercato del bene n°4, terreno agricolo è pertanto pari ad € 3.720,00 arrotondabile ad € 3.700,00 (tremilasettecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □

VALORE DI STIMA BENE N.4 € 3.700,00

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto**
 Il bene n°5 è costituito da particella di terreno agricolo, identificato al catasto terreni al fg. 16 del comune di Alatri, particella n.207, avente superficie di circa 1.240,00 mq. Sulla particella di terreno insistono circa n.25 alberi di ulivo. Situata in zona agricola sottozona "A0" ed "A2" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 10,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone. L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc. Identificato al catasto Terreni - **Fg. 16, Part. 207, Qualità Oliveto**
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola, "A0" nel comune di Alatri coltivati a oliveto per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a oliveto, da un min. di €/mq. 4,00 ad un max. di €/mq.5,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a oliveto, di circa €/ettaro 10.500,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile



contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,0**, (per l'immobile terreno agricolo coltivato ad oliveto) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a seminativo, della posizione (in zona agricola "A0" del PRG del comune di Alatri), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 5,0/mq considerato che su di essa insistono n. 25 alberi di olivo, pertanto in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part.N.207 = mq 1.340,00 x 100% = mq. 1.340,00 x € 5,00/mq = ----- € 6.700,00
Totale -----€ 6.700,00

Il probabile valore di mercato del bene n°5, terreno agricolo è pertanto pari ad € 6.700,00 (seimilasettecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □

VALORE DI STIMA BENE N.5 € 6.700,00

• **Bene N° 6 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 254 - Terreno agricolo - oliveto**

Il bene n°6 è costituito da particella di terreno agricolo, identificato al catasto terreni al fg. 16 del comune di Alatri, particella n.254, avente superficie di circa 140,00 mq. Sulla particella di terreno insistono circa n.5 alberi di ulivo. Situata in zona agricola sottozona "A0" ed "A2" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 10,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone. L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc ed attraverso strada interpoderale.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 16, Part. 254, Qualità Oliveto**

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

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola, "A0" nel comune di Alatri coltivati a oliveto per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a oliveto, da un min. di €/mq. 4,00 ad un max. di €/mq.5,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a oliveto, di circa €/ettaro 10.500,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato



immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,0, (per l'immobile terreno agricolo coltivato ad oliveto) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a seminativo, della posizione (in zona agricola "A0" del PRG del comune di Alatri), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 5,0/mq considerato che su di essa insistono alberi di olivo in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part.N.254 = mq 140,00 x 100% = mq. 140,00 x € 5,00/mq = ----- € 700,00
Totale ----- € 700,00

Il probabile valore di mercato del bene n°6, terreno agricolo è pertanto pari ad € 700,00 (settecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □

VALORE DI STIMA BENE N.6 € 700,00

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto**
 Il bene n°7 è costituito da particella di terreno agricolo, identificato al catasto terreni al fg. 16 del comune di Alatri, particella n.273, avente superficie di circa 290,00 mq. Sulla particella di terreno insistono circa n.10 alberi di ulivo. Situata in zona agricola sottozona "A0" ed "A4" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 10,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone. L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc ed attraverso strada interpoderale.

Identificato al catasto Terreni - **Fig. 16, Part. 273, Qualità Oliveto**
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **proprietà (1/1)**

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola, "A0" nel comune di Alatri coltivati a oliveto per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a oliveto, da un min. di €/mq. 4,00 ad un max. di €/mq.5,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a oliveto, di circa €/ettaro 10.500,00;



- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,0, (per l'immobile terreno agricolo coltivato ad oliveto) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a seminativo, della posizione (in zona agricola "A0" del PRG del comune di Alatri), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 5,0/mq considerato che su di essa insistono alberi di olivo, pertanto in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part.N.273 = mq 290,00 x 100% = mq. 290,00 x € 5,00/mq = ----- € 1.450,00
Totale ----- € 1.450,00

Il probabile valore di mercato del bene n°7, terreno agricolo è pertanto pari ad € 1450,00 arrotondabile ad € 1.400,00 (millequattrocento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.

VALORE DI STIMA BENE N.7 € 1.400,00

- **Bene N° 8 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto**
 Il bene n°8 è costituito da particella di terreno agricolo, identificato al catasto terreni al fg. 16 del comune di Alatri, particella n.274, avente superficie di circa 360,00 mq. Sulla particella di terreno insistono circa n.10 alberi di ulivo. Situata in zona agricola sottozona "A4" del vigente PRG del comune di Alatri, dista circa 3,0 km dal centro abitato e circa 10,0 km dallo svincolo di Castelmassimo della superstrada Sora Frosinone. L'accesso alla particella di terreno avviene da via Carano, snc ed attraverso strada interpoderale.
 Identificato al catasto Terreni - **Fg. 16, Part. 274, Qualità Oliveto**
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola, "A4" nel comune di Alatri coltivati a oliveto per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a oliveto, da un min. di €/mq. 4,00 ad un max. di €/mq.5,00;



- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a oliveto, di circa €/ettaro 10.500,00;

Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,0, (per l'immobile terreno agricolo coltivato ad oliveto) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a seminativo, della posizione (in zona agricola "A0" del PRG del comune di Alatri), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 5,0/mq considerato che su di essa insistono alberi di olivo, pertanto in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part.N.274 = mq 360,00 x 100% = mq. 360,00 x € 5,00/mq = ----- € 1.800,00
Totale ----- € 1.800,00

Il probabile valore di mercato del bene n°8, terreno agricolo è pertanto pari ad € 1800,00 (milleottocento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.

VALORE DI STIMA BENE N.8 € 1.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazioni	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 fg.17 part. 673 sub.2 - abitazione, piano 1	122,75 mq	780,00 €/mq	€ 95.745,00	100,00%	€ - 23.745,00	€ 72.000,00
Bene N° 2 - Deposito Alatri (FR) - via Delle Siepi, 17 - part. 673 sub.3, piano T	81,64 mq	200,00 €/mq	€ 16.328,00	50,00%	Immobile da demolire	€ - 8.300,00
		Valore area di sedime = 10,00 €/mq	€ 816,40	50,00%		
Bene N° 3 - Cantina Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc. fg. 17 part. 517 sub.1	30,00 mq	200,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%		€ 6.000,00
Bene N° 4 - Terreno Alatri (FR) - via Delle Siepi, snc fg.17 part. 521 - terreno agricolo	1240,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.720,00	100,00%	€ - 20,00	€ 3.700,00
Bene N° 5 - Terreno Alatri (FR) - via Carano, fg.16 part. 207 - terreno agricolo - oliveto	1340,00 mq	5,00 €/mq	€ 6.700,00	100,00%		€ 6.700,00
Bene N° 6 - Terreno Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part.	140,00 mq	5,00 €/mq	€ 700,00	100,00%		€ 700,00



254 - Terreno agricolo - oliveto						
Bene N° 7 - Terreno Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 273 - Terreno agricolo - oliveto	290,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.450,00	100,00%	€ - 50,00	€ 1.400,00
Bene N° 8 - Terreno Alatri (FR) - via Carano, fg. 16 part. 274 - terreno agricolo - oliveto	360,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%		€ 1.800,00
Valore di stima totale del lotto unico:						€ 84.000,00

VALORE DI STIMA totale del lotto € 84.000,00

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.

Pico, li 08/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quaranta Antonino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 - Accatastamento fabb. rurale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°11 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°12 - Certificati di morte dell'usufruttuaria
- ✓ Altri allegati - Allegato n°13 - Aerofoto IGM Militare del 1966

