

# TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 168/23 R.E.

## RELAZIONE DI STIMA

In data 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Alatri (FR) - Via Colle S. Lucia 24

## DESCRIZIONE

1) Un appartamento con annessa cantina (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Alatri (FR), via Colle S. Lucia 24 (foto da 1 a 16 - Allegato 1), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 105 (già MU) n. 835 sub. 4**, piano T, categoria A/4, classe 3, vani 5,0, superficie 90 m<sup>2</sup>, rendita 170,43 euro, e al **n. 835 sub. 1**, piano T, categoria C/2, classe 9, 28 m<sup>2</sup>, superficie 28 m<sup>2</sup>, rendita 63,63 euro. L'appartamento con cantina, con accesso diretto dalla pubblica via da percorrere a piedi, è costituito al piano terra da una cucina, un salone, una camera, un bagno, un disimpegno, un corridoio e una scala interna, al piano S1 da due camere, un disimpegno, un ripostiglio, una scala interna, un disimpegno con scaletta, e al piano S2 da una cantina con scaletta. L'appartamento con cantina è ubicato in un fabbricato con struttura in muratura, a più elevazioni, inserito in un isolato del centro storico di Alatri, in prossimità delle mura ciclopiche della Civita (Acropoli). L'appartamento è in cattive condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e con carta da parati. Gli infissi sono in legno in gran parte cadenti. La cantina è in pessime condizioni con altezza ed accesso angusti e con finiture al rustico assai scadenti. Vi sono muffe da condensa e infiltrazioni sulle pareti in alcuni ambienti. L'appartamento è privo di riscaldamento, la cucina era alimentata da bombole a GPL, non essendo dotato di allaccio alla rete a metano. Gli impianti sono in pessimo stato. Gli allacci alla corrente e all'acqua sono stati disalimentati. Non è dato sapere se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura e nelle parti comuni. L'appartamento e la cantina necessitano di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. Il compendio ricadente nel centro storico del P.R.G. del Comune di Alatri, in area soggetta a vincolo paesaggistico, archeologico e monumentale. Esso confina con via Colle S. Lucia, terrapieno, sub. 8-9, s.a..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il compendio oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

*"Nel Comune di Alatri (FR), Via Colle Santa Lucia n. 24:*

- abitazione (A/4) di vani 5, censita N.C.E.U. al foglio 105, particella 835, su. 4 (in precedenza censita al foglio MU, particella 835, sub. 4);
- locale magazzino (C/2) di mq 28, censito al N.C.E.U. al foglio 105, particella 835, sub. 1 (in precedenza censito al foglio MU, particella 835, sub. 1)".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 18733 reg. part., n. 24308 reg. gen., del 21/12/2023, risulta:

#### Unità negoziale 1:

- 1- Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Alatri, via Santa Lucia, piano T, censita in Catasto dei Fabbricati foglio 105 particella 835 subalterno 4, consistenza 5 vani, natura A4; immobile nella formalità precedente censito al foglio MU particella 835 subalterno 4;
  - 2- Cantina sita nel Comune di Alatri, via Santa Lucia, piano T, censita in Catasto dei Fabbricati foglio 105 particella 835 subalterno 1, consistenza 28 mq, natura C2; immobile nella formalità precedente censito al foglio MU particella 835 subalterno 1;
- soggetto a favore: SPV PROJECT 1804 S.R.L., Milano, C.F. 10459790969, quota 1/1 della proprietà;
  - soggetto contro: , C.F. , quota 1/1 della proprietà.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Alatri (FR) - Via Colle S. Lucia 24

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative al compendio oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio. Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, può essere ritenuta completa.

#### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti risulta che l'appartamento e la cantina (F. 105, già MU, n. 835 sub. 1 e sub. 4), costituenti il compendio pignorato, sono pervenuti a, quanto a diritti pari a 1/3 della nuda proprietà, per acquisto da e, quanto a diritti pari a 2/3 della nuda proprietà, per donazione da, con riserva a quest'ultima del diritto dell'intera nuda proprietà, con l'atto a rogito del Notaio Lella Angelina di Alvito del 17/02/1989, rep. n. 6633, racc. n. 2728, trascritto a Frosinone il 13/03/1989 al n. 3042 reg. part. e n. 3647 reg. gen. e al n. 3040 reg. part. e n. 3645 reg. gen.. è deceduta il, come da certificato di morte in atti, per cui l'usufrutto si è riunito nella piena proprietà in capo a Tuzi Franca.

Dall'atto di provenienza del compendio a rogito del Notaio Lella Angelina di Alvito del 17/02/1989, rep. n. 6633, racc. n. 2728, risulta che è coniugata in regime di comunione dei beni con, tuttavia il bene è pervenuto quanto a 1/3 della nuda proprietà (ora piena proprietà) quale donazione dalla madre e quanto a 2/3 della nuda proprietà (ora piena proprietà) per acquisto dal fratello, con corrispettivo pagato con denaro personale della. In conseguenza di ciò, il marito ha dichiarato nell'atto che i diritti pervenuti alla moglie sono da ritenersi esclusi dalla comunione legale dei beni. Ne consegue che il compendio oggetto della procedura costituisce un bene personale della debitrice esecutata.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul compendio oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e v'è continuità nelle trascrizioni della proprietà per lo stesso.

Il compendio è al momento è disabitato, le chiavi sono state consegnate al Custode, tuttavia al suo interno vi sono ancora mobili e suppellettili dell'esecutata.

## CONFINI

Il compendio confina con via Colle S. Lucia, terrapieno, sub. 8-9, s.a..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		100,00 mq	1	100,00 mq		T-S1
Cantina		28,00 mq	0,2	5,60 mq		S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,60 mq</b>		

Il bene (compendio) non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto del suo inserimento in un contesto con parti comuni (essendo ricompreso in un fabbricato con più unità), adeguando il prezzo unitario di stima per considerarne la presenza e l'alea di eventuali costi da sostenere per interventi sul fabbricato, di cui al momento non si ha conoscenza. Si terrà conto dello stato in generale dell'immobile e del fabbricato ove è collocato, adottando un valore unitario di stima adeguatamente ridotto. Essendo il compendio pignorato per la proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1989 al 01/08/2007	, nata a ( il, C.F. , usufrutto per 1000/1000; , nata a (FR) il, C.F. , nuda proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 835, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 m <sup>2</sup> Rendita € 170,43 Piano T
Dal 17/02/1989 al 01/08/2007	, nata a (, C.F. , usufrutto per 1000/1000; , nata a (FR) il, C.F. , nuda proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 835, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 28 m <sup>2</sup> Superficie catastale 28 m <sup>2</sup> Rendita € 63,63 Piano T
Dal 01/08/2007 al 23/04/2024	, nata a , C.F. , usufrutto per 1000/1000; nata a (FR) il, C.F. , nuda proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 105, Part. 835, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 m <sup>2</sup> Rendita € 170,43 Piano T
Dal 01/08/2007 al 23/04/2024	, nata a S , C.F. , usufrutto per 1000/1000; , nata a , C.F. nuda proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 105, Part. 835, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 28 m <sup>2</sup> Superficie catastale 28 m <sup>2</sup> Rendita € 63,63 Piano T

Dal certificato notarile in atti risulta che l'appartamento e la cantina (F. 105, già MU, n. 835 sub. 4 e sub. 1) sono pervenuti a , quanto a diritti pari a 1/3 della nuda proprietà, per acquisto da e, quanto a diritti pari a 2/3 della nuda proprietà, per donazione da a, con riserva a quest'ultima del diritto dell'intera nuda proprietà, con l'atto a rogito del Notaio Lella Angelina di Alvito del 17/02/1989, rep. n. 6633, racc. n. 2728, trascritto a Frosinone il 13/03/1989 al n. 3042 reg. part. e n. 3647 reg. gen. e al n. 3040 reg. part. e n. 3645 reg. gen., come da certificato di morte in atti, per cui l'usufrutto si è riunito nella piena proprietà in capo a

Dall'atto di provenienza del compendio a rogito del Notaio Lella Angelina di Alvito del 17/02/1989, rep. n. 6633, racc. n. 2728, risulta che è coniugata in regime di comunione dei beni con , tuttavia il bene è pervenuto quanto a 1/3 della nuda proprietà (ora piena proprietà) quale donazione dalla madre e quanto a 2/3 della nuda proprietà (ora piena proprietà) per acquisto dal fratello , con corrispettivo pagato con denaro personale della . In conseguenza di ciò, il marito ha dichiarato nell'atto che i diritti pervenuti alla moglie sono da ritenersi esclusi dalla comunione legale dei beni. Ne consegue che il compendio oggetto della procedura costituisce un bene personale della debitrice esecutata.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, integrato dalle visure effettuate dallo scrivente, dall'esame della cronistoria catastale, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali (identificativo) e quelli reali (si osserva che nella descrizione del compendio riportata nell'atto di provenienza,

vi sono incongruenze circa la consistenza e il piano). Si osserva che risultano i beni intestati in catasto ancora alla debitrice eseguita per diritti di 1000/1000 della nuda proprietà, pur essendo deceduta l'usufruttuaria, mentre attualmente la debitrice è titolare di diritti di 1000/1000 della piena proprietà.

Dalla visure catastali non emerge la presenza di usi civici, nè risultano dal certificato notarile in atti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	835	1	1	C2	9	28 m2	28 mq	63,63 €	T	
	105	835	4	1	A4	3	5 vani	90 mq	170,43 €	T	

### Corrispondenza catastale

L'appartamento censito al F. 105 n. 835 sub. 4 e la cantina censita al F. 105 n. 835 sub. 1 sono intestati catastalmente a, nata a, C.F. , usufrutto per 1000/1000 e, nata a C.F. , nuda proprietà per 1000/1000. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nel certificato notarile in atti, non emerge la presenza di usi civici.

Il compendio oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"Nel Comune di Alatri (FR), Via Colle Santa Lucia n. 24:

- abitazione (A/4) di vani 5, censita N.C.E.U. al foglio 105, particella 835, su. 4 (in precedenza censita al foglio MU, particella 835, sub. 4);
- locale magazzino (C/2) di mq 28, censito al N.C.E.U. al foglio 105, particella 835, sub. 1 (in precedenza censito al foglio MU, particella 835, sub. 1)".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 18733 reg. part., n. 24308 reg. gen., del 21/12/2023, risulta:

#### Unità negoziale 1:

- 1- Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Alatri, via Santa Lucia, piano T, censita in Catasto dei Fabbricati foglio 105 particella 835 subalterno 4, consistenza 5 vani, natura A4; immobile nella formalità precedente censito al foglio MU particella 835 subalterno 4;
  - 2- Cantina sita nel Comune di Alatri, via Santa Lucia, piano T, censita in Catasto dei Fabbricati foglio 105 particella 835 subalterno 1, consistenza 28 mq, natura C2; immobile nella formalità precedente censito al foglio MU particella 835 subalterno 1;
- soggetto a favore: SPV PROJECT 1804 S.R.L., Milano, C.F. 10459790969, quota 1/1 della proprietà;
  - soggetto contro: , C.F. quota 1/1 della proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del compendio oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del compendio oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, del Notaio Lella Angelina di Alvito del 17/02/1989, rep. n. 6633, trascritto a Frosinone il 13/03/1989 al n. 3042 reg. part. e n. 3647 reg. gen. e al n. 3040 reg. part. e n. 3645 reg. gen., in quanto il foglio MU ha assunto l'attuale numero 105.

Si osserva tuttavia quanto segue: in catasto non sono state rinvenute le planimetrie delle due unità del compendio. Esso è stato individuato nel corso del sopralluogo perchè presente la debitrice esecutata che ne ha indicato la posizione e ne ha mostrato la consistenza, facendolo visionare. Nell'atto di provenienza il compendio è descritto come costituito da 4 vani con accessori su due piani. Esso attualmente è costituito da 4 camere (piano T e S1), oltre ad una cucina, un bagno e una cantina, che possono essere considerati gli accessori su due piani citati nell'atto (piano T per la cucina e piano S2 per la cantina). A causa della mancanza delle planimetrie è stato necessario effettuare un rilievo del complesso ed è stata redatta la planimetria di rilievo allegata alla presente relazione.

## PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali ed ipotecarie relativamente al compendio oggetto della procedura.

Dall'atto di provenienza del compendio a rogito del Notaio Lella Angelina di Alvito del 17/02/1989, rep. n. 6633, risulta che è coniugata in regime di comunione dei beni con , tuttavia il bene è pervenuto quanto a 1/3 della nuda proprietà (ora piena proprietà) quale donazione dalla madre e quanto a 2/3 della nuda proprietà (ora piena proprietà) per acquisto dal fratello , con corrispettivo pagato con denaro personale della In conseguenza di ciò, il marito ha dichiarato nell'atto che i diritti pervenuti alla moglie sono da ritenersi esclusi dalla comunione legale dei beni. Ne consegue che il compendio oggetto della procedura costituisce un bene personale della debitrice esecutata.

In Catasto non sono presenti le planimetrie delle due unità costituenti il compendio oggetto della procedura. A cura e spese dell'aggiudicatario si dovrà provvedere al loro inserimento in catasto, con la fusione in un'unica unità, previa presentazione di una CILA a opere eseguite ("in sanatoria") che legittimi la fusione delle due unità ora censite.

## PATTI

Il compendio oggetto della procedura non è occupato ed è inutilizzato, le sue chiavi sono state consegnate al Custode.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento con la cantina sono ubicati in un fabbricato con struttura in muratura, a più elevazioni, inserito in un isolato del centro storico di Alatri, in prossimità delle mura ciclopiche della Civita (Acropoli). L'appartamento è in cattive condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno, in parte cadenti. La cantina è in pessime condizioni con altezza ed accesso angusti e con finiture al rustico assai scadenti. Vi sono muffe da condensa e infiltrazioni sulle pareti in alcuni ambienti. L'appartamento è privo di riscaldamento, la cucina era alimentata da bombole a GPL, non essendo dotato di allaccio alla rete a metano. Gli impianti sono in pessimo stato. Gli allacci alla corrente e all'acqua sono stati disalimentati. Non è dato sapere se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura e nelle parti comuni. L'appartamento e la cantina necessitano di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche

Il compendio (appartamento con cantina) è inserito un fabbricato con più unità immobiliari, con parti comuni come individuate dal Codice Civile. E' possibile che nei muri e nei solai vi possano essere servitù di passaggio attive e passive per impianti o altre dotazioni. Nel fabbricato, che ha le caratteristiche tipiche dei fabbricati nei centri storici, pur essendo presenti più unità immobiliari, non risulta costituito un condominio.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il compendio pignorato è inserito in un fabbricato con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale (cioè con più proprietari). E' quindi possibile che nei muri e nei solai vi possano essere servitù di passaggio attive e passive per impianti o altre dotazioni. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra, ma non è escluso che ve ne possano essere. Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali non emerge la presenza di usi civici.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio è costituito da un appartamento nei piani T e S1 con annessa una cantina nel piano S2. All'appartamento si accede direttamente dalla pubblica via e attraverso esso nella cantina. Il complesso è ubicato in un fabbricato con struttura in muratura, a più elevazioni, inserito in un isolato del centro storico di Alatri, in prossimità delle mura ciclopiche della Civita (Acropoli). L'appartamento è in cattive condizioni sia nelle dotazioni che nelle finiture. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di vecchio tipo, le pareti e soffitti sono con intonaci civili tingeggiati e con carta da parati, nel complesso in condizioni di degrado. Gli infissi sono in legno e in gran parte cadenti. La cantina è in pessime condizioni con altezza ed accesso angusti e con finiture al rustico assai scadenti. Vi sono muffe da condensa e infiltrazioni sulle pareti in alcuni ambienti. L'appartamento è privo di riscaldamento, la cucina era alimentata da bombole a GPL, non essendo dotato di allaccio alla rete a metano. Gli impianti sono in pessimo stato. Gli allacci alla corrente e all'acqua sono stati disalimentati. Non è dato sapere se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura e negli spazi e parti comuni, i cui costi allo stato non sono determinabili. L'appartamento e la cantina necessitano di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti. Non è conforme alle prescrizioni regolamentari sulle superfici aereo-illuminanti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. Sono presenti un serbatoio e altri manufatti in amianto da rimuovere. Per il parcheggio dei veicoli si devono utilizzare gli spazi pubblici con le difficoltà di reperimento tipiche dei centri storici. L'accesso al compendio avviene percorrendo un tratto di strada a piedi dopo aver lasciato l'auto nei posti pubblici.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio risulta non occupato dalla debitrice esecutata: le chiavi sono state consegnate al Custode. Ai fini della stima del valore locativo del compendio, si ritiene che lo stesso non possa essere locato stante le condizioni di degrado in cui versa. Ad ogni buon conto, per una eventuale locazione, il canone può essere assunto in 250 euro/mese. Tuttavia per procedere alla locazione è necessario ripristinare la funzionalità dell'appartamento ed eliminare le carenze rilevate, con oneri economici da sostenere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dal certificato ipotecario in atti si ricavano le provenienze del compendio oggetto della procedura.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1989	, nata ad il , C.F. , , , nuda proprietà per 2/3	<b>Atto compravendita-donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lella Angelina	17/02/1989	6633	2728
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Frosinone	13/03/1989	3645	3040
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 17/02/1989	, nata ad il , C.F. , , , nuda proprietà per 1/3	<b>Atto compravendita-donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lella Angelina	17/02/1989	6633	2728
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Frosinone	13/03/1989	3647	3042
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda il compendio oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata a seguito del decesso dell'usufruttuaria e riunione nella proprietà;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal certificato notarile in atti risulta che l'appartamento e la cantina (F. 105, già MU, n. 835 sub. 1 e sub. 4) sono pervenuti a , quanto a diritti pari a 1/3 della nuda proprietà, per acquisto da e, quanto a diritti pari a 2/3 della nuda proprietà, per donazione da , con riserva a quest'ultima del diritto dell'intera nuda proprietà, con l'atto a rogito del Notaio Lella Angelina di Alvito del 17/02/1989, rep. n. 6633, racc. n. 2728, trascritto a Frosinone il 13/03/1989 al n. 3042 reg. part. e n. 3647 reg. gen. e al n. 3040 reg. part. e n. 3645 reg. gen.. è deceduta il 2, come da certificato di morte in atti, per cui **l'usufrutto si è riunito nella piena proprietà** in capo a .

Dall'atto di provenienza del compendio a rogito del Notaio Lella Angelina di Alvito del 17/02/1989, rep. n. 6633, risulta che è coniugata in regime di comunione dei beni con , tuttavia il

bene è pervenuto quanto a 1/3 della nuda proprietà (ora piena proprietà) quale donazione dalla madre e quanto a 2/3 della nuda proprietà (ora piena proprietà) per acquisto dal fratello, con corrispettivo pagato con denaro personale della. In conseguenza di ciò, il marito ha dichiarato nell'atto che i diritti pervenuti alla moglie sono da ritenersi esclusi dalla comunione legale dei beni. Ne consegue che il compendio oggetto della procedura costituisce un bene personale della debitrice esecutata. Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul compendio oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e v'è continuità nelle trascrizioni della proprietà per lo stesso.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato ipotecario in atti, integrato dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Avezzano del 26/04/2004 rep. n. 577  
Iscritto a Frosinone il 24/07/2004  
Reg. gen. 19340 - Reg. part. 5279  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
Importo: € 86.046,08  
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 26/04/2004  
N° repertorio: 577
- **Ipoteca giudiziale in rinnovazione** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Avezzano del 26/04/2004 rep. n. 577  
Iscritto a Frosinone il 22/03/2024  
Reg. gen. 5362 - Reg. part. 463  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
Importo: € 86.046,08  
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: Tribunale di Avezzano  
Data: 26/04/2004  
N° repertorio: 577

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario Tribunale di Frosinone del 16/06/2009**  
Trascritto a Frosinone il 20/07/2009  
Reg. gen. 18472 - Reg. part. 14108  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a.  
Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda anche altri beni.

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario Tribunale di Frosinone del 07/12/2023 rep. n. 3442/2023**

Trascritto a Frosinone il 21/11/2023

Reg. gen. 24308 - Reg. part. 18733

Quota: 1/1 proprietà

A favore di SPV Project 1804 S.r.l.

Contro

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il compendio oggetto della procedura è un appartamento con annessa cantina a destinazione residenziale, che è ubicato in un fabbricato inserito in un isolato del centro storico di Alatri, in prossimità delle mura ciclopiche della Civita (Acropoli). Esso ricadente nel centro storico del P.R.G. del Comune di Alatri, in area soggetta a vincolo paesaggistico, archeologico e monumentale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Lella Angelina di Alvito del 17/02/1989, rep. n. 6633, racc. n. 2728, viene dichiarato che il compendio (appartamento e cantina) risalgono a prima del 01/09/1967 e che successivamente è stato oggetto di ristrutturazione interna assentita con licenza edilizia n. 30 del 13/07/1974, rilasciata dal Comune di Alatri. Il compendio risulta effettivamente inserito in un isolato del centro storico del Comune di Alatri, di edificazione risalente con molta probabilità a prima dell'emanazione della L. 1150/42 fondamentale dell'urbanistica, di conseguenza di edificazione per il fabbricato all'epoca consentita. Si osserva che il compendio è costituito catastalmente da due unità immobiliari e come tale dichiarati anche nell'atto di provenienza. Esso tuttavia è di fatto una sola unità funzionale, pertanto in occasione dell'aggiornamento catastale necessario a produrre le planimetrie del compendio, ora mancanti, si dovrà provvedere a presentare una CILA a opere eseguite ("in sanatoria"), pagando una sanzione di 1.000 euro, che legittimi l'accorpamento delle due unità in una sola. Per tale pratica, che implica anche l'aggiornamento catastale, si prevede una spesa per sanzioni, spese tecniche, diritti e oneri che ammonta a presuntivi 5.000 euro, salvo una diversa e più puntuale determinazione che sarà fatta in sede di effettiva legittimazione e aggiornamento catastale. Tale somma sarà portata in detrazione nella stima.

Le violazioni edilizie, non possono essere suscettibili d'istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85, perché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 (entrata in vigore il 26/11/2003) e poi dalla L.R. 12/2004. Circostanza questa che tuttavia non rileva in quanto l'accorpamento, ed eventuali modifiche interne successivamente intervenute, possono essere sanate con una CILA a lavori eseguiti ex art. 6-bis del D.P.R. 380/01.

### **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.

Le planimetrie catastali non sono state rinvenute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, pertanto sono state redatte le planimetrie di rilievo che sono allegate alla presente relazione. Poiché, inoltre, il compendio risulta dalla fusione di due unità immobiliari in una, da legittimarsi con adeguato titolo abilitativo, l'aggiornamento catastale con presentazione delle planimetrie e la fusione in una unità dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario in sede di legittimazione con la CILA ad opere eseguite ("in sanatoria"). L'appartamento non è dotato di certificazione energetica e di certificazioni per gli impianti e necessita di lavori di adeguamento degli stessi e di efficientamento energetico. Non è possibile determinare i costi per gli adeguamenti in quanto ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito in un contesto condominiale, facendo parte di un fabbricato inserito in un isolato del centro storico, con parti comuni come individuate dal Codice Civile. Nel fabbricato, per quanto è stato possibile accertare, non risulta costituito un condominio. Non è dato sapere come siano ripartite le spese di manutenzione e conservazione delle cose comuni e come siano ripartite le spese di funzionamento delle dotazioni comuni. Viste le condizioni delle facciate e della copertura e più in generale dello stesso fabbricato in cui è collocato il compendio, non è da escludere che vi sia la necessità di intervenire con lavori di manutenzione sulle parti comuni, con oneri che saranno a carico dell'aggiudicatario, che allo stato non sono valutabili, ma delle quali se ne terrà conto adottando un valore unitario nella stima adeguatamente ridotto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della procedura sono costituite da un appartamento e da un'annessa cantina, aventi collocazione ed utilizzo tali che il sottoscritto, suggerisce la formazione di un solo lotto, costituito dal compendio formato dall'appartamento e dalla cantina.

## STIMA

Il valore commerciale del compendio pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel seguito viene esaminato e valutato il compendio oggetto del pignoramento costituente il lotto da porre in vendita.

- **Bene N° 1** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Alatri (FR) - Via Colle S. Lucia 24

1) Un appartamento con annessa cantina (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Alatri (FR), via Colle S. Lucia 24, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 105 (già MU) n. 835 sub. 4**, piano T, categoria A/4, classe 3, vani 5,0, superficie 90 m<sup>2</sup>, rendita 170,43 euro, e al **n. 835 sub. 1**, piano T, categoria C/2, classe 9, 28 m<sup>2</sup>, superficie 28 m<sup>2</sup>, rendita 63,63 euro. L'appartamento con cantina, con accesso diretto dalla pubblica via da percorrere a piedi, è costituito al piano terra da una cucina, un salone, una camera, un bagno, un disimpegno, un corridoio e una scala interna, al piano S1 da due camere, un disimpegno, un ripostiglio, una scala interna, un disimpegno con scaletta, e al piano S2 da una cantina con scaletta. L'appartamento con cantina è ubicato in un fabbricato con struttura in muratura, a più elevazioni, inserito in un isolato del centro storico di Alatri, in prossimità delle mura ciclopiche della Civita

(Acropoli). L'appartamento è in cattive condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e con carta da parati. Gli infissi sono in legno in gran parte cadenti. La cantina è in pessime condizioni con altezza ed accesso angusti e con finiture al rustico assai scadenti. Vi sono muffe da condensa e infiltrazioni sulle pareti in alcuni ambienti. L'appartamento è privo di riscaldamento, la cucina era alimentata da bombole a GPL, non essendo dotato di allaccio alla rete a metano. Gli impianti sono in pessimo stato. Gli allacci alla corrente e all'acqua sono stati disallacciati. Non è dato sapere se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura e nelle parti comuni. L'appartamento e la cantina necessitano di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. Il compendio ricadente nel centro storico del P.R.G. del Comune di Alatri, in area soggetta a vincolo paesaggistico, archeologico e monumentale. Esso confina con via Colle S. Lucia, terrapieno, sub. 8-9, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante di rilievo, nonché la mappa catastale, e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione e dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi, i quali comportano spese per la loro legittimazione. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, effettuando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche e della possibilità che vi siano interventi da farsi sul fabbricato in cui è ricompreso. Il prezzo unitario assunto nella stima del compendio tiene conto della destinazione d'uso dello stesso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti comuni, come individuate dal codice civile, del fabbricato in cui è ricompreso. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Per quanto attiene la necessità di legittimazioni urbanistico-edilizie, nella stima viene portato in detrazione il costo determinato precedentemente in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un appartamento con annessa cantina (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Alatri (FR), via Colle S. Lucia 24, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 105 (già MU) n. 835 sub. 4, piano T, categoria A/4, classe 3, vani 5,0, superficie 90 m<sup>2</sup>, rendita 170,43 euro, e al n. 835 sub. 1, piano T, categoria C/2, classe 9, 28 m<sup>2</sup>, superficie 28 m<sup>2</sup>, rendita 63,63 euro.

Considerate le caratteristiche edilizie del compendio e del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione, la necessità di interventi di adeguamento e risanamento (sia compendio che fabbricato), la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 400 al m<sup>2</sup> per la piena proprietà (ottenuto operando, per i motivi sopraesposti, una riduzione di circa il 25% sul prezzo unitario minimo, pari a 520 euro/m<sup>2</sup>, della quotazione per le abitazioni civili in condizioni normali nella zona B1, riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - valore che grossomodo corrisponde a quello minimo riportato nelle quotazioni del borsino delle agenzie immobiliari per le abitazioni di seconda fascia). Al valore che si determina, si detrae l'importo complessivo di 5.000,00 euro occorrente in via presuntiva per la legittimazione e gli aggiornamenti catastali.



Per cui si ha:



- appartamento:  $105,60 \text{ m}^2 \times 400 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 42.240,00$

Sommano: euro 42.240,00  
euro - 5.000,00

a dedurre spese per legittimazioni e aggiornamenti catastali:



Sommano: euro 37.240,00



E in cifra tonda: euro 37.200,00

**TOTALE VALUTATO POSTO IN VENDITA: euro 37.200,00**



## FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente lotto.

### - LOTTO 1 -



**Per la proprietà** di un appartamento con annessa cantina sito in Alatri (FR), via Colle S. Lucia 24, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 105 (già MU) n. 835 sub. 4**, piano T, categoria A/4, classe 3, vani 5,0, superficie 90 m<sup>2</sup>, rendita 170,43 euro, e al **n. 835 sub. 1**, piano T, categoria C/2, classe 9, 28 m<sup>2</sup>, superficie 28 m<sup>2</sup>, rendita 63,63 euro. L'appartamento con cantina, con accesso diretto dalla pubblica via da percorrere a piedi, è costituito al piano terra da una cucina, un salone, una camera, un bagno, un disimpegno, un corridoio e una scala interna, al piano S1 da due camere, un disimpegno, un ripostiglio, una scala interna, un disimpegno con scaletta, e al piano S2 da una cantina con scaletta. L'appartamento con cantina è ubicato in un fabbricato con struttura in muratura, a più elevazioni, inserito in un isolato del centro storico di Alatri, in prossimità delle mura ciclopiche della Civita (Acropoli). L'appartamento è in cattive condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e con carta da parati. Gli infissi sono in legno in gran parte cadenti. La cantina è in pessime condizioni con altezza ed accesso angusti e con finiture al rustico assai scadenti. Vi sono muffe da condensa e infiltrazioni sulle pareti in alcuni ambienti. L'appartamento è privo di riscaldamento, la cucina era alimentata da bombole a GPL, non essendo dotato di allaccio alla rete a metano. Gli impianti sono in pessimo stato. Gli allacci alla corrente e all'acqua sono stati disalimentati. Non è dato sapere se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura e nelle parti comuni. L'appartamento e la cantina necessitano di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. Il compendio ricadente nel centro storico del P.R.G. del Comune di Alatri, in area soggetta a vincolo paesaggistico, archeologico e monumentale. Esso confina con via Colle S. Lucia, terrapieno, sub. 8-9, s.a..



**- VALORE LOTTO 1 - euro 37.200,00**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

All'interno del compendio sono presenti mobili, suppellettili, oggetti e materiali vari, anche contenuti amianto, da rimuovere ed avviare a discarica con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il compendio necessita di legittimazioni e aggiornamenti catastali da farsi a cura e spese dell'aggiudicatario. Il compendio e il fabbricato, in cui è collocato, necessitano di interventi di risanamento ed adeguamento da farsi con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutti questi aspetti se ne è tenuto conto nella stima adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zirizzotti Massimo

### Allegati:

1. N° 16 Foto - Documentazione fotografica del compendio di via Colle S. Lucia 24, Alatri (FR) (Aggiornamento al 13/12/2024)
2. N° 1 Estratti di mappa – Alatri F. 105 n. 835 (Aggiornamento al 23/04/2024)
3. N° 1 Altri allegati – Elaborato planimetrico F. 105 n. 835 sub. 8-9 adiacenti (Aggiornamento al 23/04/2024)
4. N° 2 Altri allegati – Planimetrie catastali F. 105. 835 sub. 1-4 (Aggiornamento al 24/04/2024)
5. Altri allegati – Planimetrie di rilievo F. 105 n. 835 sub. 1-4 (Aggiornamento 13/12/2024)
6. Altri allegati – Atto di provenienza Notaio Angelina Lella del 17/02/1989
7. Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 23/04/2024)
8. Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 23/04/2024)