

# TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Emilia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	12



Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	13
Patti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	13
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	18



Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	21
Normativa urbanistica .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	23
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare .....	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2021 del R.G.E. ....	32
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.136,00</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1° .....	36



## INCARICO

---

In data 21/09/2022, il sottoscritto Geom. D'Emilia Fabrizio, con studio in Via Coroni, 37 - 03100 - Frosinone (FR), email fabriziodemilia@alice.it, PEC fabrizio.demilia@geopec.it, Tel. 0775 211688 , Fax 0775 211688, 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** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

---

Trattasi di un terreno a destinazione agricola situato nel Comune di Alatri alla Località Gaudò avente una superficie catastale di mq 2.228 .

Ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( ex p.lla 133 ) del Foglio 40.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso sopralluogo presso il bene di che trattasi , previa comunicazione a mezzo Raccomandata A/R , è stato esperito in data 20 Ottobre 2021 alla presenza del nominato Custode Dott. Comm.sta DAVIDE SCHIAVI .

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

---

Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione sita nel Comune di Alatri alla Via Gaudò n. 3 , realizzata in epoca remota , a duplice elevazione ( p. T e1°) ed avente struttura portante in muratura mista e copertura a tetto.

Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza che contempla anche l'unità abitativa censita con il Sub 1 oggetto anch'essa dello stesso pignoramento.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare de quo ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 )del Foglio 40.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso sopralluogo presso il bene di che trattasi , previa comunicazione a mezzo Raccomandata A/R , è stato esperito in data 20 Ottobre 2021 alla presenza del nominato Custode Dott. Comm.sta DAVIDE SCHIAVI .

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione sita nel comune di Alatri alla Via Gaudio n. 3 , realizzata in epoca remota , a duplice elevazione ( p. T - 1°) ed avente struttura portante in muratura e copertura a tetto.

Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza che contempla anche l'unita abitativa censita con il Sub 2 oggetto anch'essa dello stesso pignoramento.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare de quo ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 )del Foglio 40.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso sopralluogo presso il bene di che trattasi , previa comunicazione a mezzo Raccomandata A/R , è stato esperito in data 20 Ottobre 2021 alla presenza del nominato Custode Dott. Comm.sta DAVIDE SCHIAVI .

### **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

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

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

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

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

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



**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**CONFINI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

Il fondo di terreno di che trattasi confina con fabbricato p.lla 138 oggetto della presente esecuzione a due lati, p.lla 139 a Nord , p.lla 551 a Sud , p.lla 147 ad Est.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

L'unità immobiliare di che trattasi confina con porzione di fabbricato p.lla 138 Sub 1 oggetto della presente esecuzione a due lati, p.lla 407 a due lati, salvo altri .

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

L'unità immobiliare di che trattasi confina con porzione di fabbricato p.lla 138 Sub 2 oggetto della presente esecuzione a due lati, corte comune p.lla 137 a due lati, salvo altri .

**CONSISTENZA**



**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2228,00 mq	2228,00 mq	1,00	2228,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2228,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2228,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,50 mq	48,55 mq	1,00	48,55 mq	2,80 m	TERRA
Rimessa	13,68 mq	19,80 mq	0,20	3,96 mq	2,80 m	TERRA
Abitazione	38,11 mq	48,85 mq	1,00	48,85 mq	2,80 m	PRIMO
Balcone scoperto	4,58 mq	5,20 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL bagno al piano primo è stato considerato nel calcolo della superficie come balcone ( vedasi planimetria catastale in atti ) in quanto verosimilmente realizzato successivamente senza titolo abilitativo edilizio.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,33 mq	65,40 mq	1,00	65,40 mq	3,00 m	PRIMO ( p.T al catasto)
Cantina	19,25 mq	28,30 mq	0,20	5,66 mq	2,27 m	TERRA ( non censite)
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	PRIMO ( p.T al

					catasto )
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>71,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>71,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Mi è d'uopo mettere in evidenza che nel calcolo della superficie complessiva non si è tenuto conto del balcone al piano primo - Lato DX in quanto non legittimato con titoli abilitativi edilizi così come l'ingresso principale (originariamente un balcone e quindi valutato come tale ) ed il tutto verosimilmente realizzato successivamente alla redazione della planimetria catastale del 27.09.2001.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1994 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 407 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 002240 Reddito dominicale € 5,78 Reddito agrario € 5,78
Dal 17/11/2003 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 407 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 002228 Reddito dominicale € 5,75 Reddito agrario € 5,75

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1994 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 138, Sub. 2
Dal 08/08/2003 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 138, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 278,37 Piano T-1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2001 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 138, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3 Superficie catastale 69 mq Rendita € 151,84 Piano T
Dal 17/11/2003 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 138, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3 Superficie catastale 69 mq Rendita € 151,84 Piano T-1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
40	407				Seminativo o arborato	3	002228 mq	5,75 €	5,75 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Mi è d'uopo mettere in evidenza che sul terreno di che trattasi , alla data del sopralluogo , veniva riscontrata la presenza di una struttura in c.a. a duplice elevazione con scala interna anch'essa in c.a. e copertura a tetto in c.a. con sovrastante manto di tegole in laterizio . Tale struttura in corso di costruzione , realizzata in adiacenza al fabbricato p.lla 138 oggetto di esecuzione , poichè realizzata in assenza di titoli abilitativi edilizi ed allo stato attuale NON SANABILE, dovrà essere demolita.

Ne deriva, la non necessità d provvedere all'aggiornamento della mappa catastale.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	138	2	2	A4	7	5,5	116 mq	278,37 €	T-1°	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito del sopralluogo esperito sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti ed in particolare :

- PIANO TERRA = demolizione di un locale W.C. ed un locale deposito ;
  - PIANO PRIMO = demolizione parziale di un balcone sul lato SX del fabbricato ( lato p.lla 407) e realizzazione , sulla residua parte del balcone, di un locale BAGNO a servizio dell'attigua camera da letto .
- Ne deriva, la necessità di provvedere all'aggiornamento della PLANIMETRIA catastale.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	138	1	2	A4	7	3,0	69 mq	151,84 €	T	

**Corrispondenza catastale**

All'esito del sopralluogo esperito sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti del 27.09.2001 ed in particolare :

- PIANO TERRA = la presenza in loco di due cantine non riportate/censite nella planimetria;
- PIANO PRIMO = il vano ingresso indicato nella planimetria come balcone scoperto ; la presenza di un balcone



non riportato nella planimetria; diversa indicazione d'uso degli ambienti.  
Ne deriva, la necessità di provvedere all'aggiornamento della PLANIMETRIA catastale.



## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

La documentazione deposita in atti risulta completa.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

La documentazione deposita in atti risulta completa.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

La documentazione deposita in atti risulta completa.

## PATTI

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

L'immobile risultava, alla data del sopralluogo, libero e nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

L'immobile risultava, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e precisamente abitato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

L'immobile risultava, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e precisamente abitato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

Il fondo di terreno risultava con suolo prativo e soprassuolo con alberi di ulivo.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

L'unità immobiliare abitativa de quo, che come già detto costituisce con l'unità immobiliare SUB 1 un unico appartamento , si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione ad eccezione di una camera da letto



con WC al piano primo che risulta in buono stato in quanto di recente ristrutturazione .

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

L'unità immobiliare abitativa de quo, che come già detto costituisce con l'unità immobiliare SUB 2 un unico appartamento , si trova in buono stato di conservazione e manutenzione in quanto di recente ristrutturazione .

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

Trattasi di un terreno a destinazione agricola situato nel comune di Alatri alla Località Gaudo avente una superficie catastale di mq 2.228 . Ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 ) del Foglio 40.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

La porzione di fabbricato de quo, ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 ) del Foglio 40.  
Altresì, ha accesso anche attraverso il fondo p.lla 407 e l'unità immobiliare SUB 1 oggetto del presente pignoramento.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

La porzione di fabbricato de quo, ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 ) del Foglio 40.  
Altresì, ha accesso anche attraverso l'unità immobiliare SUB 2 oggetto del presente pignoramento.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

NON si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

NON si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

NON si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**



Trattasi di un terreno a destinazione agricola situato nel comune di Alatri alla Località Gaudo avente una superficie catastale di mq 2.228 . Detto terreno ha giacitura collinare con forte pendio verso fondo valle, suolo prativo e soprassuolo con piante di ulivo . Su detto fondo insiste un corpo di fabbrica in corso di costruzione e risulta utilizzato come pertinenza del contiguo fabbricato p.lla 138 anch'esso oggetto del presente procedimento esecutivo.



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

L'unità immobiliare abitativa fa parte di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura mista costituita da pietra grezza e blocchetti di cemento e tufo , solai in ferro e tavelloni, copertura parte a due falde e la restante parte ( facciata principale ) a due falde con teste a padiglione ed il tutto rifinita con manto di tegole in laterizio. I prospetti sono allo stato grezzo ad esclusione della facciata principale nella zona ingresso rifinita.

Le rifiniture interne sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione così come gli infissi in legno mentre gli impianti tecnologici sono addirittura fatiscenti.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

L'unità immobiliare abitativa fa parte di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura mista costituita da pietra grezza e blocchetti di cemento e tufo , solai in ferro e tavelloni, copertura parte a due falde e la restante parte ( facciata principale ) a due falde con teste a padiglione ed il tutto rifinita con manto di tegole in laterizio. I prospetti sono allo stato grezzo ad esclusione della facciata principale nella zona ingresso rifinita .

Le rifiniture interne sono in buono stato di conservazione e manutenzione così come gli infissi in alluminio anodizzato colore bianco con persine, pavimentazione in monocottura e gres porcellanato, pareti tinteggiate , impianti tecnologici elettrico, idrico e riscaldamento.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

Risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

L'immobile risultava, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e precisamente abitato senza contratto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .



**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

L'immobile risultava, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e precisamente abitato senza contratto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1994 al 17/11/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DOLEATTI RITA MARIA CATERINA	11/05/1994	21351	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	30/05/1994	8275	6437
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/11/2003 al 21/02/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ORTOLAN ANNAMARIA	17/11/2003	161599	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	19/11/2003	23441	16812
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1994 al 17/11/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DOLEATTI RITA MARIA CATERINA	11/05/1994	21351	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	30/05/1994	8275	6437
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/11/2003 al 21/02/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ORTOLAN ANNAMARIA	17/11/2003	161599	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	19/11/2003	23441	16812
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1993 al 11/02/1993	**** Omissis ****	<b>AFFRANCAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRETURA DI ALATRI	04/02/1993	2157	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	05/08/1997	14469	12329
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/02/1993 al 17/11/2003	**** Omissis ****	<b>AFFRANCAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRETURA DI ALATRI	11/02/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	15/03/1993	3688	2967
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 17/11/2003 al 21/02/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ORTOLAN DI FROSINONE	17/11/2003	161599	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	19/11/2003	23440	16811
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 21/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 19/11/2003  
Reg. gen. 23442 - Reg. part. 4732  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 48.000,00  
Rogante: NOTAIO ORTOLAN in Frosinone  
Data: 17/11/2003  
N° repertorio: 161600
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 17/02/2016  
Reg. gen. 2579 - Reg. part. 302  
Quota: 1/4  
Importo: € 45.624,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.812,47  
Rogante: EQUITALIA SUD SPA  
Data: 17/02/2016  
Note: ANCHE SUI DIRITTI PARI AD 1/2 DI PROPRIETA' SUL BENE IN ALATRI AL FOGLIO 40 P.LLA 138 SUB 1

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 22/02/2016  
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 2236  
Quota: 3/4

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

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

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 20/07/2016

Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8995

Quota: 1/4

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 20/10/2021

Reg. gen. 17087 - Reg. part. 13933

Quota: 1/1

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Oneri di cancellazione**

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

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 21/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 19/11/2003

Reg. gen. 23442 - Reg. part. 4732

Quota: 1/1

Importo: € 72.000,00

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

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

Capitale: € 48.000,00

Rogante: NOTAIO ORTOLAN in Frosinone

Data: 17/11/2003

N° repertorio: 161600

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 E SUCC. MODIFICHE

Iscritto a FROSINONE il 12/01/2011

Reg. gen. 616 - Reg. part. 57

Quota: 1/4

Importo: € 28.459,56

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 14.729,78

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a FROSINONE il 17/02/2016

Reg. gen. 2579 - Reg. part. 302

Quota: 1/4

Importo: € 45.624,94

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 22.812,47

Rogante: EQUITALIA SUD SPA

Data: 17/02/2016

Note: ANCHE SUI DIRITTI PARI AD 1/2 DI PROPRIETA' SUL BENE IN ALATRI AL FOGLIO 40 P.LLA 138 SUB 1



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 22/02/2016

Reg. gen. 2827 - Reg. part. 2236

Quota: 3/4

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

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

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 20/07/2016

Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8995

Quota: 1/4

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 20/10/2021

Reg. gen. 17087 - Reg. part. 13933

Quota: 1/1

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

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



### Oneri di cancellazione

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

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 21/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 19/11/2003  
Reg. gen. 23442 - Reg. part. 4732  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 48.000,00  
Rogante: NOTAIO ORTOLAN in Frosinone  
Data: 17/11/2003  
N° repertorio: 161600
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 E SUCC. MODIFICHE  
Iscritto a FROSINONE il 12/01/2011  
Reg. gen. 616 - Reg. part. 57  
Quota: 1/2  
Importo: € 28.459,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.729,78
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 17/02/2016  
Reg. gen. 2579 - Reg. part. 302  
Quota: 1/4  
Importo: € 45.624,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.812,47  
Rogante: EQUITALIA SUD SPA  
Data: 17/02/2016  
Note: ANCHE SUI DIRITTI PARI AD 1/4 DI PROPRIETA' SUL BENE IN ALATRI AL FOGLIO 40 P.LLA 138 SUB 2



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 22/02/2016  
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 2236  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 20/07/2016  
Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8995  
Quota: 1/2



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 20/10/2021

Reg. gen. 17087 - Reg. part. 13933

Quota: 1/1

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

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



**Oneri di cancellazione**

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

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, il fondo di terreno pignorato ricade per intero nella Zona Omogenea " AGRICOLA- SOTTOZONA A/O " del vigente P.R.G. del Comune di Alatri (FR) approvato con D.M.LL.PP. 23.12.1971 n. 2736 . Nella sottozona A/O oltre alle costruzioni necessarie al conduzione del fondo sono consentite costruzioni ad uso abitazione su superficie non inferiore a mq 3.000 con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq .

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, la porzione di fabbricato pignorato ricade per intero nella Zona Omogenea " AGRICOLA- SOTTOZONA A/O " del vigente P.R.G. del Comune di Alatri (FR) approvato con D.M.LL.PP. 23.12.1971 n. 2736 . Nella sottozona A/O oltre alle costruzioni necessarie al conduzione del fondo sono consentite costruzioni ad uso abitazione su superficie non inferiore a mq 3.000 con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq .

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, la porzione di fabbricato pignorato ricade per intero nella Zona Omogenea " AGRICOLA- SOTTOZONA A/O " del vigente P.R.G. del Comune di Alatri (FR) approvato con D.M.LL.PP. 23.12.1971 n. 2736 . Nella sottozona A/O oltre alle costruzioni necessarie al conduzione del fondo sono consentite costruzioni ad uso abitazione su superficie non inferiore a mq 3.000 con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq .

**REGOLARITÀ EDILIZIA**



## **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

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

Sul fondo di terreno di che trattasi e precisamente in adiacenza al fabbricato distinto con il mappale 138 è stata realizzata una struttura in cemento armato a duplice elevazione con solai in latero-cemento e copertura a tetto ( anch'essa in c.a.) con sovrastante manto di tegole in laterizio .

Tale struttura in corso di costruzione presenta le dimensioni di circa mt 5,10 x 5,65 ed altezza di mt 2,90 al p. Terra e mt 3,10 al p. Primo . Altresì, presenta una scala interna in c.a. di comunicazione tra i vari piani.

Ne scaturisce una superficie lorda a piano di circa Mq 29,00 per complessivi MQ 58,00 ( 29,00 x 2 piani ) ed una Cubatura di circa MC 400,00 .

Le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri , non hanno riscontrato la presenza di titoli abilitativi edilizi per la realizzazione del suddetto Corpo di fabbrica .

Infine, ho riscontrato che l'intervento ivi realizzato non è consentito nella Zona Omogenea Agricola-Sottozona A/O e, pertanto, risulta NON SANABILE .

### **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.

Considerato che il corpo di fabbrica realizzato sul fondo di terreno di che trattasi non è sanabile passo a quantificare il costo delle opere edilizie ( demolizione ) ed accessorie ( Spese tecniche ed amministrative per Permessi Edilizi) necessarie per la regolarizzazione urbanistica che viene stimato , in via cautelativa , in circa €uro 19.000,00 così ripartito :

- Demolizione della struttura in c.a. e trasporto a discarica del materiale di risulta = €uro 16.000,00;
- Spese Tecniche ed amministrative e diritti di segreteria comunali = €uro 3,000,00 .

## **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

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

Le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri al fine dell'accertamento della legittimità urbanistica della porzione di fabbricato alle norme vigenti, non ha riscontrato la presenza di richieste e/o rilascio di titoli abilitativi edilizi riguardanti l'u.i. in oggetto. L'unico riscontro possibile è stato quello di accertare che fa parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato in epoca remota ovvero in data antecedente al 1° Settembre 1967 così come riportato : nell'Atto di compravendita del 17.11.2003 ; sulla Cartografia AEROFOTO dell'anno 1972 visionata presso gli Uffici del Comune di Alatri.



### **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.



Premesso, che non risultano elaborati grafici relativi al bene pignorato, la sola planimetria esistente del bene a cui rapportarsi è quella presentata presso L'Agenzia del Territorio ( Catasto ) in data 08.08.2003 .

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ( Vedasi All. N° 6 ) e detta Planimetria catastale ( Vedasi All. N° 5 ) emergono le seguenti difformità e precisamente :

PIANO TERRA = demolizione del locale deposito e W.C. ;

PIANO PRIMO = realizzazione sulla porzione residuale di balcone ( al di sopra del portico al p.t.) di un vano WC di pertinenza dell'attigua camera da letto ; realizzazione di un vano porta di comunicazione all'unità abitativa Sub 1 anch'essa oggetto di pignoramento .

Dette difformità, pertanto, risulterebbero essere state realizzate successivamente alla presentazione della planimetria catastale in atti ( 08.08.2003 ) .

Ne deriva, che l'ampliamento del WC risulta abusivo e non sanabile ( non consentito in Zona Agricola ) mentre per le altre difformità è possibile regolarizzarle a mezzo di richiesta di titoli abilitativi edilizi per un costo complessivo pari a €uro 3.000,00 .

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

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

Le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri al fine dell'accertamento della legittimità urbanistica della porzione di fabbricato alle norme vigenti, non ha evidenziato la presenza di richieste e/o rilascio di titoli abilitativi edilizi riguardanti l'immobile in oggetto. L'unico riscontro possibile è stato quello di accertare che fa parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato in epoca remota ovvero in data antecedente al 1° Settembre 1967 così come riportato : nell'Atto di compravendita del 17.11.2003 ; sulla Cartografia AEROFOTO dell'anno 1972 visionata presso gli Uffici del Comune di Alatri.

### **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.



Premesso, che non risultano elaborati grafici relativi al bene pignorato, la sola planimetria esistente del bene a cui rapportarsi è quella presentata presso L'Agenzia del Territorio ( Catasto ) in data 27.09.2001 .

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ( Vedasi All. N° 6 ) e detta Planimetria catastale ( Vedasi All. N° 5 ) emergono le seguenti difformità e precisamente :

PIANO TERRA = presenza di n. 2 cantine di vecchia edificazione verosimilmente ante 1967 ;

PIANO PRIMO = realizzazione di un balcone lato DX ; realizzazione di un vano ingresso in loco di un balcone ; apertura di un vano porta di comunicazione con l'unità abitativa Sub 2.

Dette difformità, pertanto, risulterebbero essere state realizzate successivamente alla presentazione della planimetria catastale in atti ( 27.09.2001 ) .

Ne deriva, che l'ampliamento dell'ingresso risulta abusivo e non sanabile ( non consentito in Zona Agricola ) mentre per le altre difformità è possibile regolarizzarle a mezzo di richiesta di titoli abilitativi edilizi per un costo complessivo pari a €uro 3.000,00 .

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**

---

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

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

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

---

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

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

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

---

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

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di



manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è ritenuto opportuno - al fine della vendita - formare UN UNICO LOTTO sulla base dell'attuale stato dei luoghi.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA  
Trattasi di un terreno a destinazione agricola situato nel Comune di Alatri alla Località Gaudò avente una superficie catastale di mq 2.228 . Ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( ex p.lla 133 ) del Foglio 40.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 407, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.342,00  
La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ( terreno prativo con alberi di ulivo ).  
Per la ricerca del Valore medio del bene , il sottoscritto si è avvalso dai dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare e dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare quali l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Gruppo Tecnocasa ed Osservatorio Immobiliare .  
Da tali indagini è emerso un Valore Medio Unitario di Mercato pari a circa Euro/mq 1,50
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°  
Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione sita nel Comune di Alatri alla Via Gaudò n. 3 , realizzata in epoca remota , a duplice elevazione ( p. T e1°) ed avente struttura portante in muratura mista e copertura a tetto. Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza che contempla anche l'unità abitativa censita con il Sub 1 oggetto anch'essa dello stesso pignoramento. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare de quo ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 )del Foglio 40.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 138, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 30.798,00  
La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ( terreno prativo con alberi di ulivo ).  
Per la ricerca del Valore medio del bene , il sottoscritto si è avvalso dai dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare e dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare quali l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Gruppo Tecnocasa ed Osservatorio Immobiliare .  
L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " PERIFERICA " del Comune di ALATRI, dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Normale\Usato , riferiti all'anno 2022 - 2°



Sem., oscillano da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 850,00.

Da ciò ed in considerazione che il bene pignorato si trova in SCADENTE stato di conservazione e manutenzione e può essere definito di tipologia costruttiva " Economico-Popolare " , ritendo equo adottare un prezzo unitario di mercato - addirittura inferiore al minimo - ovvero di €uro/mq 300,00 .

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°  
Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione sita nel comune di Alatri alla Via Gaudio n. 3 , realizzata in epoca remota , a duplice elevazione ( p. T - 1°) ed avente struttura portante in muratura e copertura a tetto. Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza che contempla anche l'unità abitativa censita con il Sub 2 oggetto anch'essa dello stesso pignoramento. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare de quo ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 )del Foglio 40.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 138, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 42.996,00

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

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

L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " PERIFERICA " del Comune di ALATRI, dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Normale\Usato , riferiti all'anno 2022 - 2° Sem., oscillano da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 850,00.

Da ciò ed in considerazione che il bene pignorato si trova in buono stato di conservazione e manutenzione e può essere definito di tipologia costruttiva " Economico-Popolare " , ritendo equo adottare un prezzo unitario di mercato di €uro/mq 600,00 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA	2228,00 mq	1,50 €/mq	€ 3.342,00	100,00%	€ 3.342,00
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°	102,66 mq	300,00 €/mq	€ 30.798,00	100,00%	€ 30.798,00
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°	71,66 mq	600,00 €/mq	€ 42.996,00	100,00%	€ 42.996,00
Valore di stima:					€ 77.136,00



Valore di stima: € 77.136,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€

**Valore finale di stima: € 52.136,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Mi è d'uopo mettere in evidenza che SI SONO RICONTRATE le NON CONFORMITÀ Urbanistiche e Catastali tra lo stato di fatto/luoghi dei beni eseguiti e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi e catastali e , pertanto , si dovrà procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto come ampiamente descritto nei vari paragrafi.

- VALORE DI LOCAZIONE DEL LOTTO UNICO =

PER QUANTO ATTIENE AL CANONE DI LOCAZIONE da applicare per il LOTTO UNICO costituito dall'Appartamento ai p. T-1° con annesso terreno agricolo ( Fg. 40 P.IIa 138 Subb 1 e 2 , P.IIa 407 ) , tenuto conto delle descritte caratteristiche e dei valori di mercato di fitto relativi al 2022 ( €/mq x mese 2,90 a 4,30 ) per immobili compresi nella stessa zona, HO DESUNTO UN VALORE DI FITTO MENSILE di EURO 350,00 ( Sup. utile circa Mq 126,00 x 2,90 = €. 365,40 ed in c.t. €. 350,00 ) , il cui prezzo al MQ si colloca ai valori minimi per tener conto che una parte dell'appartamento si trova in scadente stato di manutenzione e conservazione .



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 13/03/2023

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVOCAZIONI DELL'ESPERTO STIMATORE (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE FG. 40 ALATRI (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE NCEU - NCT (Aggiornamento al 23/02/2023)



- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE NCEU (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - TITOLI (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 9 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - AGGIORNAMENTI IPOTECARI (Aggiornamento al 28/02/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - INVIO ELABORATO PERITALE (Aggiornamento al 28/02/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA  
Trattasi di un terreno a destinazione agricola situato nel Comune di Alatri alla Località Gaudo avente una superficie catastale di mq 2.228 . Ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( ex p.lla 133 ) del Foglio 40. Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 407, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, il fondo di terreno pignorato ricade per intero nella Zona Omogenea " AGRICOLA- SOTTOZONA A/O " del vigente P.R.G. del Comune di Alatri (FR) approvato con D.M.LL.PP. 23.12.1971 n. 2736 . Nella sottozona A/O oltre alle costruzioni necessarie al conduzione del fondo sono consentite costruzioni ad uso abitazione su superficie non inferiore a mq 3.000 con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq .
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°  
Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione sita nel Comune di Alatri alla Via Gaudo n. 3 , realizzata in epoca remota , a duplice elevazione ( p. T e1°) ed avente struttura portante in muratura mista e copertura a tetto. Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza che contempla anche l'unita abitativa censita con il Sub 1 oggetto anch'essa dello stesso pignoramento. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare de quo ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 )del Foglio 40. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 138, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, la porzione di fabbricato pignorato ricade per intero nella Zona Omogenea " AGRICOLA- SOTTOZONA A/O " del vigente P.R.G. del Comune di Alatri (FR) approvato con D.M.LL.PP. 23.12.1971 n. 2736 . Nella sottozona A/O oltre alle costruzioni necessarie al conduzione del fondo sono consentite costruzioni ad uso abitazione su superficie non inferiore a mq 3.000 con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq .
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°  
Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione sita nel comune di Alatri alla Via Gaudo n. 3 , realizzata in epoca remota , a duplice elevazione ( p. T - 1°) ed avente struttura portante in muratura e copertura a tetto. Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza che contempla anche l'unita abitativa censita con il Sub 2 oggetto anch'essa dello stesso pignoramento. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare de quo ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 )del Foglio 40. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 138, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, la porzione di fabbricato pignorato ricade per intero nella Zona Omogenea " AGRICOLA- SOTTOZONA A/O " del vigente P.R.G. del Comune di Alatri (FR) approvato con D.M.LL.PP. 23.12.1971 n. 2736 . Nella sottozona A/O oltre alle costruzioni necessarie al conduzione del fondo sono consentite costruzioni ad uso abitazione su superficie non inferiore a mq 3.000 con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq .

**Prezzo base d'asta: € 52.136,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.136,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alatri (FR) - VIA GAUDO , piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 407, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	2228,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fondo di terreno risultava con suolo prativo e soprassuolo con alberi di ulivo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno a destinazione agricola situato nel Comune di Alatri alla Località Gaudio avente una superficie catastale di mq 2.228 . Ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( ex p.lla 133 ) del Foglio 40.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 138, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	102,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare abitativa de quo, che come già detto costituisce con l'unità immobiliare SUB 1 un unico appartamento , si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione ad eccezione di una camera da letto con WC al piano primo che risulta in buono stato in quanto di recente ristrutturazione .		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione sita nel Comune di Alatri alla Via Gaudio n. 3 , realizzata in epoca remota , a duplice elevazione ( p. T e1°) ed avente struttura portante in muratura mista e copertura a tetto. Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza che contempla anche l'unita abitativa censita con il Sub 1 oggetto anch'essa dello stesso pignoramento. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare de quo ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 )del Foglio 40.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risultava, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e precisamente abitato senza contratto da **** Omissis **** .		



<b>Bene N° 3 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alatri (FR) - VIA GAUDO N° 3, piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 138, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	71,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare abitativa de quo, che come già detto costituisce con l'unità immobiliare SUB 2 un unico appartamento , si trova in buono stato di conservazione e manutenzione in quanto di recente ristrutturazione .		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione sita nel comune di Alatri alla Via Gaudio n. 3 , realizzata in epoca remota , a duplice elevazione ( p. T - 1°) ed avente struttura portante in muratura e copertura a tetto. Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza che contempla anche l'unità abitativa censita con il Sub 2 oggetto anch'essa dello stesso pignoramento. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare de quo ha accesso dalla strada pubblica a mezzo di stradello brecciato comune che insiste sulle p.lle 146-139 - 130 - 131 -137 ( già p.lla 133 )del Foglio 40.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risultava, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e precisamente abitato senza contratto da **** Omissis **** .		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO , PIANO TERRA**



### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 19/11/2003  
Reg. gen. 23442 - Reg. part. 4732  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 48.000,00  
Rogante: NOTAIO ORTOLAN in Frosinone  
Data: 17/11/2003  
N° repertorio: 161600
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 17/02/2016  
Reg. gen. 2579 - Reg. part. 302  
Quota: 1/4  
Importo: € 45.624,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.812,47  
Rogante: EQUITALIA SUD SPA  
Data: 17/02/2016  
Note: ANCHE SUI DIRITTI PARI AD 1/2 DI PROPRIETA' SUL BENE IN ALATRI AL FOGLIO 40 P.LLA 138 SUB 1

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 22/02/2016  
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 2236  
Quota: 3/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 20/07/2016  
Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8995  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 20/10/2021  
Reg. gen. 17087 - Reg. part. 13933  
Quota: 1/1



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

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**



### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 19/11/2003  
Reg. gen. 23442 - Reg. part. 4732  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 48.000,00  
Rogante: NOTAIO ORTOLAN in Frosinone  
Data: 17/11/2003  
N° repertorio: 161600
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 E SUCC. MODIFICHE  
Iscritto a FROSINONE il 12/01/2011  
Reg. gen. 616 - Reg. part. 57  
Quota: 1/4  
Importo: € 28.459,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.729,78
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 17/02/2016  
Reg. gen. 2579 - Reg. part. 302  
Quota: 1/4  
Importo: € 45.624,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.812,47  
Rogante: EQUITALIA SUD SPA  
Data: 17/02/2016  
Note: ANCHE SUI DIRITTI PARI AD 1/2 DI PROPRIETA' SUL BENE IN ALATRI AL FOGLIO 40 P.LLA 138 SUB 1

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 22/02/2016  
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 2236  
Quota: 3/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 20/07/2016



Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8995

Quota: 1/4

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 20/10/2021

Reg. gen. 17087 - Reg. part. 13933

Quota: 1/1

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA GAUDO N° 3, PIANO T-1°**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 19/11/2003

Reg. gen. 23442 - Reg. part. 4732

Quota: 1/1

Importo: € 72.000,00

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

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

Capitale: € 48.000,00

Rogante: NOTAIO ORTOLAN in Frosinone

Data: 17/11/2003

N° repertorio: 161600

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 E SUCC. MODIFICHE

Iscritto a FROSINONE il 12/01/2011

Reg. gen. 616 - Reg. part. 57

Quota: 1/2

Importo: € 28.459,56

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 14.729,78

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a FROSINONE il 17/02/2016

Reg. gen. 2579 - Reg. part. 302

Quota: 1/4

Importo: € 45.624,94

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 22.812,47

Rogante: EQUITALIA SUD SPA

Data: 17/02/2016

Note: ANCHE SUI DIRITTI PARI AD 1/4 DI PROPRIETA' SUL BENE IN ALATRI AL FOGLIO 40 P.LLA 138 SUB 2

**Trascrizioni**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 22/02/2016  
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 2236  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 20/07/2016  
Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8995  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 20/10/2021  
Reg. gen. 17087 - Reg. part. 13933  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

