

Architetto PAOLO VENDITTI CTU
Via Vincenzo Bellini n.6
03100 FROSINONE
Tel. e Fax 0775 - 291038
Cell.: 368 - 3070833
E-mail: paolo.venditti@archiworldpec.it
E-mail: archpaolovenditti@gmail.com

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II. G.E. DOTT. ANDREA PETTERUTI

Perizia per la privacy dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Architetto Paolo Venditti**, nell'Esecuzione Immobiliare **183/2024 del R.G.E.**

ORGANA SPV SRL

Codice fiscale: 05277610266
VIA VITTORIO ALFIERI N. 1
31015 - CONEGLIANO (TV)

contro

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

VIA ***omissis***

omissis - ***omissis***

Nato a ***omissis*** il ***omissis***

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5-7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9-11
Formalità pregiudizievoli	11-12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12-13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotto UNICO	13-14
ELENCO ALLEGATI	16
Riepilogo bando d'asta LOTTO UNICO	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.	17

All'udienza del 18 dicembre 2024, il sottoscritto Arch. Paolo Venditti, con studio in Via Vincenzo Bellini, n. 6 a Frosinone (FR) 03100, email archpaolovenditti@gmail.com PEC paolo.venditti@archiworldpec.it Tel. e Fax 0775-291038, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **G.E. Dott. Giampaolo Piro** del Tribunale di Frosinone, poi sostituito dall'01 aprile 2025 dal **G.E. Dott. Andrea Petteruti**.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Mini appartamento ubicato a Alatri (FR) in VIA Montelena Nuova N. 21/C, Piano 2 (Coord. Geografiche: 41°40'52.25" N e 13°21'25.16" E).

DESCRIZIONE

Trattasi di un mini appartamento posto al Piano 2 di un Fabbricato in Via Montelena Nuova n. 21/C nel Comune di Alatri (FR). L'immobile è individuato in Catasto al Foglio 81 Particella 784 SUB. 10 Categoria A/2 vani 2,5. Dal sopralluogo e rilievi effettuati in data 30 gennaio 2025 (Allegato 14 le planimetrie dei rilievi e Allegato 15 le foto), è risultata la complessiva superficie lorda di mq. 46,50 (s.u. mq. 39,65), è presente anche un soppalco con s.u. di mq. 10,85, oltre ad un terrazzo della complessiva superficie di mq. 36,40 sul quale insiste un piccolo ripostiglio con struttura lignea precaria, è presente altresì anche un piccolo spazio tecnico (una nicchia) per il boiler di mq. 0,30.

Il piccolo appartamento è distribuito tra un ingresso, una cucina, un soggiorno, un pranzo, un bagno, il soppalco tramite una scala autoportante prefabbricata in legno metallo; è presente il terrazzo con un piccolo ripostiglio con struttura lignea precaria; è presente altresì anche un piccolo spazio tecnico (una nicchia) per il boiler di mq. 0,30.

E' caratterizzato da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e parte della cucina; le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; il terrazzo è pavimentato; il riscaldamento è con stufa a pellet, e l'acqua calda è garantita dal boiler posto nella nicchia sul terrazzo. La struttura verticale ed orizzontale del soppalco è in legno lamellare. E' dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

Il mini appartamento è posto all'interno di un fabbricato dove sono presenti altre unità immobiliari non eseguite di proprietà di altre persone. Il fabbricato originario risulta essere costruito con Licenza Edilizia n. 66 del 1971.08.12 ed Autorizzazione Sismica n. 10963 Posiz. n. 1102/71 del 1971.07.26 (si legge nell'Allegato 11). Successivamente per i lavori abusivi effettuati ad alcune porzioni del fabbricato, ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 73 del 2010.12.16, incluso il SUB. 10 al Piano 2 (Allegato 11).

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Mini appartamento ubicato a Alatri (FR) in Via Montelena Nuova N. 21/C, Piano 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **omissis** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **omissis**
VIA **omissis**
omissis - **omissis**
Nato a **omissis** il **omissis**

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

- **omissis** (Proprietà 1/1)

Compravendita con atto 13.01.2011 notaio Roberto Labate di Sora Rep. 328103 Racc. 59729 Trascritto a Frosinone il 14.01.2011 Reg. Gen. 909 Reg. Part. 721.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord su vista area comune, a Sud su vista area comune, a Ovest su vista area comune a Est con il SUB. 19 e 20 e con il SUB. 8 corridoio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,65 mq	46,50 mq	1	46,50 mq	3,00 m	2
Terrazza	35,70 mq	36,40 mq	0,25	9,10 mq	0,00 m	2
Soppalco praticabile	10,85 mq	13,55 mq	0,33	4,47 mq	1,43 m	2
Totale superficie convenzionale:				60,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che dai rilievi ed accertamenti effettuati, il soppalco è stato realizzato all'interno del volume approvato con il Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 73 del 16.12.2010.

Risulta altresì che sul terrazzo è presente una struttura lignea con utilizzo a ripostiglio, con piccola struttura lignea di tipo precario che può essere facilmente smontata visto che è abusiva e non sanabile, per cui la superficie di terrazzo indicata è totale e senza considerare lo spazio utilizzato con il detto ripostiglio del quale se ne prevede la rimozione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1975 al 02/10/1996	<i>omissis</i> (nato <i>omissis</i> , il <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) diritti di proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784 Categoria EU Superficie catastale 1.115,00 mq
Dal 15/07/1975 al 02/10/1996	<i>omissis</i> (nato Pontecorvo, FR, il <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) diritti di proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 219 Categoria R Superficie catastale 600,00 mq
Dal 15/07/1975 al 02/10/1996	<i>omissis</i> (nato <i>omissis</i> , il <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) diritti di proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 785 Categoria EU Superficie catastale 65,00 mq
Dal 15/07/1975 al 02/10/1996	<i>omissis</i> (nato <i>omissis</i> , il <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) diritti di proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 791 Categoria R Superficie catastale 15,00 mq
Dal 02/10/1996 al 02/10/1996	da <i>omissis</i> (nato <i>omissis</i>, il <i>omissis</i>, C.F. <i>omissis</i>) diritti di proprietà 1/1; a <i>omissis</i> (nato <i>omissis</i>, il <i>omissis</i>, C.F. <i>omissis</i>) proprietario per 1/6; a <i>omissis</i> (nata <i>omissis</i>, il <i>omissis</i>, C.F. <i>omissis</i>) proprietaria per 1/6; a <i>omissis</i> (nata <i>omissis</i>, il <i>omissis</i>, C.F. <i>omissis</i>) proprietaria per 1/6; a <i>omissis</i> (nato <i>omissis</i>, il <i>omissis</i>, C.F. <i>omissis</i>) proprietario per 1/6; a <i>omissis</i> (nato <i>omissis</i>, il <i>omissis</i>, C.F. <i>omissis</i>) proprietario per 1/6; a <i>omissis</i> (nata <i>omissis</i>, il <i>omissis</i>, C.F. <i>omissis</i>) proprietaria per 1/6. Diritti pervenuti dalla successione del Genitore <i>omissis</i> aperta il 02.10.1996, giusta Denuncia di Successione n. 96 Vol. 574 Reg.ta a Frosinone il 07.12.1996 successivamente integrata con n. 74 Vol. 580 e Reg.ta a Frosinone il 26.03.1997. Voltura n. 4264.1/1997 in atti dal 18.07.1997. Oltre alla Particella 784 sono trattate anche la 791, 795 (ex 220/B), 796, 794 (ex 220/A).	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784 Categoria R
Dal 02/10/1996 al 14/01/1997	<i>omissis</i> (<i>omissis</i> , il <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) diritti di proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 219 Categoria R Superficie catastale 1.195,00 mq
Dal 14/01/1997 al 14/01/1997	La Particella 219 viene soppressa con Frazionamento del 14/01/1997 in atti n. 154.1/1997, con variazione/soppressione/fusione delle particelle 784 (mq. 1.115,00), 785 (mq. 65,00) e 791 (mq. 15,00) che vengono passate a Ente Urbano.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 219 Categoria R Superficie catastale 1.195,00 mq

Dal 27/02/1997 al 27/02/1997	omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/6; omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietaria per 1/6; omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietaria per 1/6; omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/6; omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/6; omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietaria per 1/6. Accatastamento delle U.I. con Elaborato Planimetrico Prot. B00854/97 con Tipo Mappale 35910 del 07.12.1996 Particelle 784 e 785. Subalterno 1 (corte P.T. comune ai SUB. 3, 4, 5, 6, 7); Sub. 2 (atrio e vano scala P.T. 1, 2 e S1 comune ai SUB. 3, 4, 5, 6, 7); SUB. 3 e Partic. 785 (magazzino P.S1); SUB. 4 (appartam. P.T. 2); SUB. 5 (appartam. P.T. 2); SUB. 6 (appartam. P.1, 2); SUB. 7 (appartam. P.1, 2); Sub. 8 (atrio P.2 comune ai SUB. 4 e 6).	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784 Categoria A2 Piano T, 1, 2 e S1
Dal 12/09/1997 al 12/09/1997	da omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/6; omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietaria per 1/6; omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietaria per 1/6; omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/6; omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/6; a omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietaria per 1/1 del Sub. 6 con diritti di 1/6 sulla Particella terreno 794 (ex 220/A). Trasferimento diritti per Divisione con atto 12.09.1997 notaio G. Piacitelli Rep. 36904 Racc. 6085, trascritto a Frosinone il 19.09.1997 Formalità 13697.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784, Sub. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Piano 1, 2
Dal 18/11/2004 al 18/11/2004	da omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietaria per 1/1 del Sub. 10 (ex SUB. 6). Variazione catastale per frazionamento di diritti per soppressione del SUB. 6 e costituzione del SUB. 9 al P.1 e SUB. 10 al P.2, con Elaborato Planimetrico Prot. FR0185975 in atti n. 16937.1/2004 del 19.11.2004. Invariati i restanti Subalterni.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784, Sub. 10 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 Superficie catastale 55,00 mq Rendita € 154,94 Piano 2
Dal 13/01/2011 al 13/01/2011	da omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietaria per 1/1 del Sub. 10 con diritti di 1/6 sull'area Particella 794;	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784, Sub. 10 Categoria A2 Cl.6 Superficie catastale 55,00 mq

	a <i>omissis</i> (nato a <i>omissis</i> il <i>omissis</i> C.F. <i>omissis</i>) proprietario per 1/1 del SUB. 10 con diritti di 1/6 sull'area Particella 794. Compravendita dei diritti con atto 13/01/2011 Notaio Roberto Labate di Sora Rep. 328103 in atti dal 14/01/2011 n. 721.1/2011.	Rendita € 154,94 Piano 2
Dal 28/06/2011 al 28/06/2011	Frazionamento del SUB. 4 (P.T. e 2) per costituzione del SUB. 11 (P.T. e 2) e SUB. 12 (P.T. e 2) e 13 (P.T.). Elaborato Planimetrico FR0196343 del 28.06.2011.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784, Sub. 4 Categoria A2
Dal 08/11/2013 al 08/11/2013	Accertamento della Proprietà Urbana con costituzione dei SUB. 9 al P.1 e SUB. 10 al P.2 entrambi ex SUB. 6 al P.1. e 2.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784, Sub. 10 Categoria A2 Superficie catastale 55,00 mq Rendita € 154,94 Piano 2 Graffato 784 SUB. 3
Dal 26/02/2015 al 26/02/2015	Frazionamento del SUB. 1 al P.T. per costituzione del SUB. 14 al P.T. e SUB. 15 al P.T. Elaborato Planimetrico FR0037107 del 26.02.2015.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784, Sub. 10 Categoria A2 Superficie catastale 55,00 mq Rendita € 154,94 Piano 2
Dal 05/10/2015 al 05/10/2015	Variazione per soppressione del SUB. 7 per costituzione del SUB. 16. Elaborato Planimetrico FR0128018 del 05.10.2015.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784, Sub. 7 Categoria A2
Dal 30/03/2021 al 30/03/2021	Fusione dei SUB. 11, 12 e 13 al P.T. e costituzione del SUB. 18 al P.T. Variazione del SUB. 11 (P.2) per costituzione del SUB. 19 (P.2) e del SUB. 12 (P.2) per costituzione del SUB. 20 (P.2). Elaborato Planimetrico FR0020761 del 30.03.2021.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 784, Sub. 11 Categoria A2 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	784	10	2	A2	6	2,5	55,00 mq	154,94 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Viste le modifiche riscontrate tra lo stato rilevato e quanto rappresentato sia nel Progetto che in Catasto, si dovrà sicuramente aggiornare la situazione catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che per la regolarizzazione del soppalco sono stati conteggiati delle sanzioni che possono risultare anche onerosi rispetto al valore complessivo del mini appartamento, ma è la soluzione della regolarizzazione invece che la rimozione totale che avrebbe comunque dei costi da valutare.

PATTI

Non sono stati comunicati dalla P.D.E.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dall'area esterna SUB. 14, dal vano scala SUB. 2, dal corridoio del Piano 2 SUB. 8.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non risultano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un mini appartamento posto al Piano 2 di un Fabbricato in Via Montelena Nuova n. 21/C nel Comune di Alatri (FR). L'immobile è individuato in Catasto al Foglio 81 Particella 784 SUB. 10 Categoria A/2 vani 2,5. Dal sopralluogo e rilievi effettuati in data 30 gennaio 2025 (Allegato 14 le planimetrie dei rilievi e Allegato 15 le foto), è risultata la complessiva superficie lorda di mq. 46,50 (s.u. mq. 39,65), l'altezza interna minima è di m. 2,00 verso Nord, la massima di m. 4,00 all'intradosso delle due falde di copertura; è presente anche il soppalco con altezze interne variabili da m. 1,10 e 1,35 quelle più basse a m. 1,85 la massima all'intradosso delle due falde (s.u. di mq. 10,85), oltre ad un terrazzo della complessiva superficie di mq. 36,40 sul quale insiste un piccolo ripostiglio con struttura lignea precaria, è presente altresì anche un piccolo spazio tecnico (una nicchia) per il boiler di mq. 0,30.

Il piccolo appartamento è distribuito tra un ingresso, una cucina, un soggiorno, un pranzo, un bagno, il soppalco tramite una scala autoportante prefabbricata in legno metallo; è presente il terrazzo con un piccolo ripostiglio con struttura lignea precaria e copertura a pannelli prefabbricati; è presente altresì anche un piccolo spazio tecnico (una nicchia) per il boiler di mq. 0,30.

E' caratterizzato da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e parte della cucina; le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; il terrazzo è pavimentato; il riscaldamento è con stufa a pellet, e l'acqua calda è garantita dal boiler posto nella nicchia sul terrazzo. La struttura portante verticale ed orizzontale del soppalco è in legno lamellare, le pareti verso l'esterno sono le tamponature in laterizio del fabbricato.

Il mini appartamento è posto all'interno di un fabbricato dove sono presenti altre unità immobiliari non eseguite di proprietà di altre persone. Il fabbricato originario risulta essere stato costruito con struttura portante verticale ed orizzontale in c.l.s. armato, con solai tradizionali in latero cemento e travetti prefabbricati

tra le pignatte di laterizio; le tamponature sono in laterizi e rivestite all'esterno con mattoni da cortina; la copertura è a falde inclinate con solai tradizionali in latero cemento (Progetto di sanatoria Allegato 12).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dalla P.D.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1997 al 22/04/1997	Contro: omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) diritti di proprietà 1/1 dei beni (Partic. 785, 791, 220, 363 e 784 SUB. 3, 4, 5, 6, 7). A Favore: omissis (nato omissis , il omissis , C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nata omissis , il omissis , C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nata omissis , il omissis , C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nato omissis , il omissis , C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nato omissis , il omissis , C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nato Frosinone, il omissis , C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nata omissis , il omissis , C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	CERTIFICATO DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO REGISTRO DI FROSINONE	22/04/1997	74	580
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	24/09/1997	16615	14179
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/1997 al 12/09/1997	A Favore: omissis (nata omissis , il omissis , C.F. omissis) proprietà 1/1 su U.N. 1 (SUB. 5) e diritti di 1/2 su U.N. 2 (Partic. 791). omissis (nata omissis , il omissis , C.F. omissis) proprietà 1/1 su U.N. 3 (SUB. 7). omissis (nato omissis , il omissis , C.F. omissis) diritti di proprietà per 1/4 su U.N. 2 (Partic. 791) e diritti di proprietà per 1/2 su U.N. 4 (SUB. 3, SUB. 4 e Partic. 785).	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli di Frosinone	12/09/1997	36904	6085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	19/09/1997	16120	13697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietà 1/1 su U.N. 5 (Partic. 795 e 796). omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) proprietà 1/1 su U.N. 6 (SUB. 6). omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/4 su U.N. 2 (Partic. 791) e diritti di proprietà per 1/2 su U.N. 4 (SUB. 3, SUB. 4 e Partic. 785). Contro: omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 sugli immobili. omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 sugli immobili. omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 sugli immobili. omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 sugli immobili. omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 sugli immobili. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	FROSINONE	19/09/1997	2761	
Dal 12/09/1997 al 12/09/1997	Contro: omissis (nato a omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà 1/1 dei beni (partic. 785, 791, 795, 796 e 784 SUB. 3, 4, 5, 6, 7). A Favore: omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nata omissis,	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli di Frosinone	12/09/1997	36904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	02/12/2015	19334	15178
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/01/2011 al 13/01/2011	il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nato omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. omissis (nata omissis, il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà di 1/6 dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	COMPRAVENDITA			
	A Favore: omissis (nato a omissis il omissis, C.F. omissis) diritti di proprietà 1/1. Contro: omissis (nata a omissis il omissis, C.F. omissis) i diritti di proprietà 1/1. Appartamento al Piano 2 SUB. 10 Particella 784 del Foglio 81 di Alatri, FR. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate di Sora	13/01/2011	328103	59729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	14/01/2011	909	721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a FROSINONE il 14/03/2016
 Reg. gen. 4059 - Reg. part. 3042
 Quota: 100
 A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
 Contro **omissis**
 Note: Nella nota manca l'indicazione del Subalterno.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a FROSINONE il 07/11/2016
 Reg. gen. 17563 - Reg. part. 12996

Quota: 100

A favore di ISP CB IPOTECARIO SRL

Contro **omissis**

Note: Nella nota è indicato l'appartamento al Piano 2 Subalterno 10 Particella 784 del Foglio 81 di Alatri.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 08/11/2024

Reg. gen. 20286 - Reg. part. 16381

A favore di ORGANA SPV SRL

Contro **omissis**

Note: Organa SPV SRL rappresentata da INTRUM ITALY SPA CON C.F. 10311000961.

Si rileva che nel Pignoramento immobiliare Trascritto il 2016.03.14 a carico della P.D.E. (Allegato 20), non era stato indicato il Subalterno, per cui nel successivo Pignoramento immobiliare trascritto il 2016.11.07 veniva invece indicato e sempre a carico della P.D.E. (Allegato 21).

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Alatri è stato approvato dal Min.LL.PP. con Decreto Ministeriale n. 2736 del 23.12.1971, comunicato al Comune in data 29.12.1971 Prot. 7040 (Divisione 23). Con la Variante del 03.07.2012 approvata con D.C.C. n. 23 è stato modificato l'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G., che sono state approvate dal Comitato Regionale per il Territorio della Regione Lazio il 26.06.2014 Voto parere favorevole n. 209/1 e con definitiva pubblicazione sul BURL n. 100 del 16.12.2014.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato originario risulta essere stato costruito con la Licenza Edilizia n. 66 del 1971.08.12 ed Autorizzazione Sismica n. 10963 Posiz. n. 1102/71 del 1971.07.26 (si legge nell'Allegato 11).

Successivamente per i lavori abusivi effettuati ad alcune porzioni del fabbricato, ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 73/S del 2010.12.16, incluso il SUB. 10 al Piano 2 (Allegato 11). In questo ultimo i lavori abusivi consistevano "nell'incremento di altezze del piano sottotetto" e di aumento della superficie disponibile del terrazzo, come riportato nella detta Concessione Edilizia in Sanatoria 73/S del 2010.

Si precisa che il soppalco realizzato senza titoli edilizi (s.u. mq. 10,85), è comunque all'interno della stessa cubatura assentita con la Concessione Edilizia in Sanatoria (Titolo Edilizio) n. 73/S del 2010.12.16 per "innalzamento delle altezze interne e nella trasformazione all'uso abitativo, delle superfici del sottotetto, già previste in progetto con altezze inferiori per essere destinate a locali pertinenziali" e con "ampliamento della superficie del terrazzo previsto in progetto, rendendo praticabile una soletta perimetrale al terrazzo stesso, che nel progetto era indicata come non praticabile" (Allegato 11) e rappresentato nel progetto allegato alla detta Concessione 73/S del 2010 nella parte di Piano interessata (Allegato 12). Anche se l'intervento non aumenta la cubatura approvata, aumenta invece la dotazione di superficie utile.

Per cui di fatto è una variante alla detta Concessione Edilizia 73/S, che non ha il titolo, che è parte dell'abitazione anche se non era prevista e che ha altezze variabili molto basse (quasi da considerare una pertinenza), per l'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del D.P.R. 380-2001 e s.m.i., l'eventuale variazione del 6% della superficie utile del progetto approvato può essere considerata lecita per la Legge 105/2024 l'art. 1 di modifica dell'art. 34-bis punto d-bis. Quindi vista la S.U. approvata dell'abitazione di mq. 39,65, la percentuale che si potrebbe regolarizzare di S.U. è del 6% ed è di mq. 2,38; resterebbero al di fuori la s.u. di mq. 8,47 (dato

da mq. 10,85-2,38) che andrebbe invece considerata per il calcolo della fiscalizzazione dell'abuso edilizio anche se all'interno della stessa cubatura approvata.

Tale superficie di mq. 8,47 potrà essere regolarizzata, visto che le norme prevedono che per le variazioni di destinazione d'uso di "tipo orizzontale" cioè all'interno della stessa categoria funzionale, cioè residenziale, sono sempre consentite, si considera la sanzione del "triplo del costo di produzione" dove nei casi di edilizia residenziale, come in questo caso, si intende il "costo di costruzione" come indicato sempre all'art. 1 di modifica dell'art. 34 comma 2 della Legge 105/2024. Visto quanto previsto dalla norma, il CTU ha preso a riferimento il costo minimo elaborato dal Comune di Alatri con Delibera G.C. n. 38 del 24.03.2023 nella quale è indicato tale costo di euro/mq 518,27. Per cui il triplo di tale costo sono euro 1.554,81 e per la s.u. detta di mq. 8,47, risulta la sanzione della somma di euro 13.169,24. Si deve considerare altresì che dato che è già realizzata e che non costituisce incremento della cubatura abitativa, per regolarizzarla si deve comunque procedere con una SCIA Edilizia in Sanatoria con sanzione di euro 1.000,00 visto che è in variante alla Concessione Edilizia in Sanatoria 73/S del 2010 con inoltro.

In definitiva per la regolarizzazione delle variazioni indicate, il CTU terrà conto del totale complessivo delle sanzioni di euro 14.169,24 (dato da euro 13.169,24 + 1.000,00) approssimato ad euro 14.169,00.

Ricorda che oltre all'importo delle sanzioni indicate saranno da tenere presente eventuali ulteriori oneri da versare al Comune che verrà interpellato dall'aggiudicatario in tal senso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono stati comunicati dalla P.D.E.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N. 1** - Mini appartamento ubicato a Alatri (FR) in Via Montelena Nuova N. 21/C, Piano 2. L'immobile è individuato in Catasto al Foglio 81 Particella 784 SUB. 10 Categoria A/2 vani 2,5. Dal sopralluogo e rilievi effettuati in data 30 gennaio 2025 (Allegato 14 le planimetrie dei rilievi e Allegato 15 le foto), è risultata la complessiva superficie lorda di mq. 46,50 (s.u. mq. 39,65), è presente anche un soppalco con s.u. di mq. 10,85, oltre ad un terrazzo della complessiva superficie di mq. 36,40 sul quale insiste un piccolo ripostiglio con struttura lignea precaria, è presente altresì anche un piccolo spazio tecnico (una nicchia) per il boiler di mq. 0,30. Il piccolo appartamento è distribuito tra un ingresso, una cucina, un soggiorno, un pranzo, un bagno, il soppalco tramite una scala autoportante prefabbricata in legno metallo; è presente il terrazzo con un piccolo ripostiglio con struttura lignea precaria; è presente altresì anche un piccolo spazio tecnico (una nicchia) per il boiler di mq. 0,30. E' caratterizzato da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e parte della cucina; le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; il terrazzo è pavimentato; il riscaldamento è con stufa a pellet, e l'acqua calda è garantita dal boiler posto nella nicchia sul terrazzo. La struttura verticale ed orizzontale del soppalco è in legno lamellare. E' dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. Il mini appartamento è posto all'interno di un fabbricato dove sono presenti altre unità immobiliari non eseguite di proprietà di altre persone. Il fabbricato originario risulta essere costruito con Licenza Edilizia n. 66 del 1971.08.12 ed Autorizzazione Sismica n. 10963 Posiz. n. 1102/71 del 1971.07.26 (si legge nell'Allegato 11). Successivamente per i lavori abusivi effettuati ad alcune porzioni del fabbricato, ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 73 del 2010.12.16, incluso il SUB. 10 al Piano 2 (Allegato 11). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 784, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 54.063,00 Per la valutazione del mini appartamento eseguito e per attribuire un congruo e più attinente valore

attuale dello stesso, si è tenuto conto delle condizioni generali dell'intero fabbricato, delle sue caratteristiche strutturali, della qualità e delle rifiniture interne ed esterne, dello stato attuale del mini appartamento esecutato, delle caratteristiche della zona di ubicazione periferica dal centro ed agricola del PRG anche se molto antropizzato.

Sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, e le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, II semestre 2024, che prevede per i fabbricati per civili abitazioni con stato conservativo normale, il valore minimo di Euro/mq. 610,00 e massimo di Euro/mq. 900,00.

Il CTU visto lo stato di conservazione dell'immobile in generale e del SUB. 10, ha considerato congruo prendere a riferimento il valore di Euro/mq. 900,00.

Dal Valore attribuito all'immobile come sopra riportato, vanno considerate, per la regolarizzazione delle variazioni indicate, il totale complessivo delle sanzioni di euro 14.169,24 approssimato ad euro 14.169,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mini appartamento Alatri (FR) in Via Montelena Nuova N. 21/C, Piano 2	60,07 mq	900,00 €/mq	€ 54.063,00	100,00%	€ 54.063,00
Valore di stima:					€ 54.063,00

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

Frosinone, 06 giugno 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Architetto Paolo Venditti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 2 - COMUNICAZIONI ALLE PARTI (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 3 - COMUNICAZIONI AL G.E. E PROVVEDIMENTO (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 4 - ACCESSO ATTI CATASTO (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 5 - MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 6 - VISURE CATASTO (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 7 - DOCFA 2004 (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 8 - DOCFA 2013 (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 10 - ACCESSO ATTI COMUNE ALATRI (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 11 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 73/S DEL 16.12.2010 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 9 - ELABORATI PLANIMETRICI DAL 1997 AL 2021 (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 12 - PROGETTO DELLA CONCESSIONE ED. SANATORIA 73/S DEL 2010 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 13 - PLANIMETRIA catastale SUB. 10 (Aggiornamento al 07/02/2025)
- ✓ N° 14 - PLANIMETRIE DEI RILIEVI DEL 30/01/2025 (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 15 - FOTO DEI RILIEVI (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - DIVISIONE TRASCRIZ FORM 13697 DEL 1997 (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - SUCCESSIONE TRASCRIZ FORM 14179 DEL 1997 (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 18 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA TRASCRIZ FORM 721 DEL 2011 (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA TRASCRIZ FORM 15178 DEL 2015 (Aggiornamento al 24/05/2025)
- ✓ N° 20 - VERB PIGNORAM IMM TRASCRIZ FORM 3042 DEL 2016 (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 21 - VERB PIGNORAM TRASCRIZ FORM 12996 DEL 2016 (Aggiornamento al 23/05/2025).

LOTTO UNICO

- **Bene N. 1** - Mini appartamento ubicato a Alatri (FR) in Via Montelena Nuova N. 21/C, Piano 2.
L'immobile è individuato in Catasto al Foglio 81 Particella 784 SUB. 10 Categoria A/2 vani 2,5. Dal sopralluogo e rilievi effettuati in data 30 gennaio 2025 (Allegato 14 le planimetrie dei rilievi e Allegato 15 le foto), è risultata la complessiva superficie lorda di mq. 46,50 (s.u. mq. 39,65), è presente anche un soppalco con s.u. di mq. 10,85, oltre ad un terrazzo della complessiva superficie di mq. 36,40 sul quale insiste un piccolo ripostiglio con struttura lignea precaria, è presente altresì anche un piccolo spazio tecnico (una nicchia) per il boiler di mq. 0,30.
Il piccolo appartamento è distribuito tra un ingresso, una cucina, un soggiorno, un pranzo, un bagno, il soppalco tramite una scala autoportante prefabbricata in legno metallo; è presente il terrazzo con un piccolo ripostiglio con struttura lignea precaria; è presente altresì anche un piccolo spazio tecnico (una nicchia) per il boiler di mq. 0,30. E' caratterizzato da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e parte della cucina; le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; il terrazzo è pavimentato; il riscaldamento è con stufa a pellet, e l'acqua calda è garantita dal boiler posto nella nicchia sul terrazzo.
La struttura verticale ed orizzontale del soppalco è in legno lamellare. E' dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. Il mini appartamento è posto all'interno di un fabbricato dove sono presenti altre unità immobiliari non eseguite di proprietà di altre persone. Il fabbricato originario risulta essere costruito con Licenza Edilizia n. 66 del 1971.08.12 ed Autorizzazione Sismica n. 10963 Posiz. n. 1102/71 del 1971.07.26 (si legge nell'Allegato 11). Successivamente per i lavori abusivi effettuati ad alcune porzioni del fabbricato, ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 73 del 2010.12.16, incluso il SUB. 10 al Piano 2 (Allegato 11).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 784, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Alatri è stato approvato dal Min.LL.PP. con Decreto Ministeriale n. 2736 del 23.12.1971, comunicato al Comune in data 29.12.1971 Prot. 7040 (Divisione 23). Con la Variante del 03.07.2012 approvata con D.C.C. n. 23 è stato modificato l'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G., che sono state approvate dal Comitato Regionale per il Territorio della Regione Lazio il 26.06.2014 Voto parere favorevole n. 209/1 e con definitiva pubblicazione sul BURL n. 100 del 16.12.2014.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE DI VENDITA EURO € 39.894,00 (DATO DAL VALORE DI PERIZIA DI EURO € 54.063,00 DECURTATO DI EURO 14.169,00 DEI COSTI DELLE SANZIONI E ONERI DI REGOLARIZZAZIONE DELLA DIFFORMITA' EDILIZIA)

Bene N° 1 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Montelena Nuova N. 21/C, Piano 2.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 81 Particella 784, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	60,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Trattasi di un mini appartamento posto al Piano 2 di un Fabbricato in Via Montelena Nuova n. 21/C nel Comune di Alatri (FR). L'immobile è individuato in Catasto al Foglio 81 Particella 784 SUB. 10 Categoria A/2 vani 2,5. Dal sopralluogo e rilievi effettuati in data 30 gennaio 2025, è risultata la complessiva superficie lorda di mq. 46,50 (s.u. mq. 39,65), è presente anche un soppalco con s.u. di mq. 10,85, oltre ad un terrazzo della complessiva superficie di mq. 36,40 sul quale insiste un piccolo ripostiglio con struttura lignea precaria, è presente altresì anche un piccolo spazio tecnico (una nicchia) per il boiler di mq. 0,30. Il piccolo appartamento è distribuito tra un ingresso, una cucina, un soggiorno, un pranzo, un bagno, il soppalco tramite una scala autoportante prefabbricata in legno metallo; è presente il terrazzo con un piccolo ripostiglio con struttura lignea precaria; è presente altresì anche un piccolo spazio tecnico (una nicchia) per il boiler di mq. 0,30. E' caratterizzato da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e parte della cucina; le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; il terrazzo è pavimentato; il riscaldamento è con stufa a pellet, e l'acqua calda è garantita dal boiler posto nella nicchia sul terrazzo. La struttura verticale ed orizzontale del soppalco è in legno lamellare. E' dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. Il mini appartamento è posto all'interno di un fabbricato dove sono presenti altre unità immobiliari non eseguite di proprietà di altre persone. Il fabbricato originario risulta essere costruito con Licenza Edilizia n. 66 del 1971.08.12 ed Autorizzazione Sismica n. 10963 Posiz. n. 1102/71 del 1971.07.26. Successivamente per i lavori abusivi effettuati ad alcune porzioni del fabbricato, ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 73 del 2010.12.16, incluso il SUB. 10 al Piano 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		