
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosato Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO



Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra	7
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo	7
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e S1	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra	14
Titolarità	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra	14
Confini	15



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	15
Consistenza.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	17
Precisazioni	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	18
Patti.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	18
Stato conservativo.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	19
Parti Comuni	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	20
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	21



Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra.....	26
Lotto 3	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	28
Precisazioni	29
Patti.....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 4	32



Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	34
Precisazioni	34
Patti.....	34
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali	38
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Lotto 3	40
Lotto 4	41
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Lotto 4	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2021 del R.G.E.	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 247.000,00	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 293.000,00	46
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	47
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 358.000,00	47



INCARICO



All'udienza del 29/06/2021, il sottoscritto Arch. Rosato Michele, con studio in Via M. T. Cicerone, 171 - 03100 - Frosinone (FR), email michele.rosato@hotmail.it, PEC michele.rosato@archiworldpec.it, Tel. 338 7301521, 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** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su due livelli con annesso locali deposito ed ha il seguente sviluppo planimetrico:

- Piano terra composto da ingresso, cucina con camino, due camere, un ripostiglio;
- Piano primo composto da quattro camere, un bagno e due balconi;
- Piano terra composto da disimpegno e tre locali deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su due livelli con annesso locali di servizio ed ha il seguente sviluppo planimetrico:

- Piano terra composto da ingresso, cucina, cantina e un portico;
- Piano primo composto da disimpegno, due camere, un bagno e un balcone;
- Piano terra composto da disimpegno, tre ripostigli, garage e un bagno.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su un livello ed ha il seguente sviluppo planimetrico:

- Piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e garage con la presenza di un forno/camino.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

Fabbricato rurale, rudere con corte esclusiva ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica su tre livelli ed ha il seguente sviluppo planimetrico:

- Piano terra composto da disimpegno, cucina, un portico e con corte esclusiva;
- Piano primo composto da una camera;
- Piano secondo composto da una camera.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E S1

Opificio industriale ubicato in via Frittola in Alatri zona periferica ed ha il seguente sviluppo planimetrico:

- Piano seminterrato composto da deposito;
- Piano terra composto da corridoio, uffici, archivio, bagno, deposito, garage e una zona scoperta adibita a parcheggio.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo aver consultato gli uffici dello stato civile del comune di Alatri ho preso visione del certificato anagrafico del sig. **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con part. 557, 899, 502, 793, 30 e 36 del foglio 82, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	159,98 mq	177,76 mq	1,00	177,76 mq	3,00 m	terra e primo
Ripostiglio/cantina	2,01 mq	2,24 mq	0,20	0,45 mq	3,00 m	terra
Balcone	11,40 mq	11,40 mq	0,25	2,85 mq	0,00 m	primo
Deposito/cantina	111,24 mq	123,60 mq	0,20	24,72 mq	3,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				205,78 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	205,78 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1972 al 17/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Zc. 2 Categoria A3 Superficie catastale Totale: 225 mq Totale escluse aree scoperte: 220 m mq
Dal 17/10/2008 al 17/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 17/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale Totale: 225 mq Totale escluse aree scoperte: 220 mq Rendita € 464,81 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	31	2	2	A3	3	9 vani	Totale: 225 mq Totale escluse aree scoperte: 220 mq	464,81 €	T-1	

Corrispondenza catastale
ASTE GIUDIZIARIE.IT



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c

PATTI

L'immobile è occupato sporadicamente dal sig. **** Omissis ****

Considerato che il valore locativo al mese per appartamenti è di circa 4,50 euro*159,98 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà di circa 700,00 euro al mese.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile ha come parti comuni un piazzale con spazi di manovra, identificato al NCEU del comune di Alatri Fg. 82 part. 31.

Il tutto recintato con cancello.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto non presenta servitù in quanto deriva da unico un proprietario Fg. 82 part. 31.

Il tutto recintato con cancello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.

Gli impianti sono funzionanti.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: setti e pilastri in c.a misto a pietre di tufo;
- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;



- Copertura: a falde inclinate con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;
- Finiture esterne: intonaco civile e tinteggiato con pittura di colore blu-turchese opaco.

Stato di conservazione:

Infissi esterni in legno discreti; infissi interni in legno: discreti; pavimenti: discreti; pavimenti bagno in ceramica: discreti; corpi scaldanti in ghisa: discreti; intonaci e tinteggiature interne: discreti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero occupato sporadicamente dal sig. **** Omissis ****

Considerato che il valore locativo al mese per appartamenti è di circa 4,50 euro*159,98 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà di circa 700,00 euro al mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1972 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggero Rossi	30/10/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	27/11/1972		10440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 09/07/2013
 Reg. gen. 14248 - Reg. part. 1033
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Notaio Pastorino Donato
 Data: 04/07/2013
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 09/07/2013
 Reg. gen. 14247 - Reg. part. 1032
 Importo: € 3.300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.650.000,00
 Rogante: Notaio Pastorino Donato
 Data: 04/07/2013
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 12/03/2015
 Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 814.102,08
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 26/03/2015
 Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 202.768,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 08/07/2016
 Reg. gen. 11313 - Reg. part. 1731
 Importo: € 70.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 57.655,87
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 31/07/2017
 Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.739.335,81



Firmato Da: ROSATO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287f8f640f371d900dfbaff2f30895a



Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 10/02/2021
Reg. gen. 1952 - Reg. part. 1584
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente Piano regolatore generale del comune di Alatri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è antecedente all'anno 1967 quindi non necessita di licenza edilizia.
In seguito sono stati fatti lavori di ristrutturazione del tetto con Concessione edilizia del 30/06/1979.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non presente vincoli od oneri di natura condominiali, servitù in quanto deriva da unico proprietario.



Il tutto recintato con cancello.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo aver consultato gli uffici dello stato civile del comune di Alatri ho preso visione del certificato anagrafico del sig. **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo aver consultato gli uffici dello stato civile del comune di Alatri ho preso visione del certificato anagrafico del sig. **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile confina con part. 557, 899, 502, 793, 30 e 36 del foglio 82, salvo altri.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

L'immobile confina con part. 557, 899, 502, 793, 30 e 36 del foglio 82, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,60 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	3,00 m	terra e primo
Cantina/ripostiglio	48,60 mq	54,00 mq	0,20	10,80 mq	3,00 m	terra
Balcone	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	primo
Portico	16,00 mq	16,00 mq	0,35	5,60 mq	2,70 m	terra
Garage	15,30 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				160,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,97 mq	71,08 mq	1,00	71,08 mq	3,05 m	terra
Garage	19,04 mq	21,16 mq	0,60	12,70 mq	3,05 m	terra
Totale superficie convenzionale:				83,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1972 al 17/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Zc. 2 Categoria A3
Dal 17/10/2008 al 17/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 17/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 18/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 182 mq Totale escluse aree scoperte: 174 mq Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 18/05/2016 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 167 mq Totale escluse aree scoperte: 159 mq Rendita € 258,23 Piano T-1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 30/10/1972 al 17/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3
Dal 17/10/2008 al 17/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano terra
Dal 17/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3 Rendita € 180,76 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 31, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 88 mq Rendita € 180,76 Piano terra

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	31	3	2	A3	3	5 vani	Totale: 167 mq Totale escluse aree scoperte: 159 mq	258,23 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	82	31	4	2	A3	3	3,5 vani	Totale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 88 mq	180,76 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile è occupato sporadicamente dal sig. **** Omissis ****

Considerato che il valore locativo al mese per appartamenti è di circa 4,50 euro*120,60 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà di circa 550,00 euro al mese.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA



L'immobile è occupato sporadicamente dal sig. **** Omissis ****

Considerato che il valore locativo al mese per appartamenti è di circa 4,50 euro*63,97 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà di circa 300,00 euro al mese.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile ha come parti comuni un piazzale con spazi di manovra, identificato al NCEU del comune di Alatri Fg. 82 part. 31.

Il tutto recintato con cancello.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

L'immobile ha come parti comuni un piazzale con spazi di manovra, identificato al NCEU del comune di Alatri Fg. 82 part. 31.

Il tutto recintato con cancello.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

Il lotto non presenta servitù in quanto deriva da unico un proprietario Fg. 82 part. 31.

Il tutto recintato con cancello.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

Il lotto non presenta servitù in quanto deriva da unico un proprietario Fg. 82 part. 31.

Il tutto recintato con cancello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive. Gli impianti sono funzionanti.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: setti e pilastri in c.a misto a pietre di tufo;
- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
- Copertura: a falde inclinate con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;
- Finiture esterne: intonaco civile e tinteggiato con pittura di colore blu-turchese opaco.

Stato di conservazione:

Infissi esterni in legno discreti; infissi interni in legno: discreti; pavimenti: discreti; pavimenti bagno in ceramica: discreti; corpi scaldanti in ghisa: discreti; intonaci e tinteggiature interne: discreti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive. Gli impianti sono funzionanti.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: setti e pilastri in c.a misto a pietre di tufo;
- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
- Copertura: a falde inclinate con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;
- Finiture esterne: intonaco civile e tinteggiato con pittura di colore blu-turchese opaco.

Stato di conservazione:

Infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera isolante discreti; infissi interni in legno: discreti; pavimenti: discreti; pavimenti bagno in ceramica: discreti; corpi scaldanti assenti per la presenza di un forno/camino; intonaci e tinteggiature interne: discreti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero occupato sporadicamente dal sig. **** Omissis ****

Considerato che il valore locativo al mese per appartamenti è di circa 4,50 euro*120,60 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà di circa 550,00 euro al mese.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero



L'immobile è occupato sporadicamente dal sig. **** Omissis ****

Considerato che il valore locativo al mese per appartamenti è di circa 4,50 euro*63,97 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà di circa 300,00 euro al mese.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1972 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggero Rossi	30/10/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	27/11/1972		10440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1972 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Notaio Ruggero Rossi	30/10/1972		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Frosinone	27/11/1972		10440
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLO, PIANO TERRA E PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2013
Reg. gen. 14248 - Reg. part. 1033
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Pastorino Donato
Data: 04/07/2013
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2013
Reg. gen. 14247 - Reg. part. 1032
Importo: € 3.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.650.000,00
Rogante: Notaio Pastorino Donato
Data: 04/07/2013
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/03/2015
Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443



Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 814.102,08

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/03/2015
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 202.768,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/07/2016
Reg. gen. 11313 - Reg. part. 1731
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.655,87
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 31/07/2017
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.739.335,81

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 10/02/2021
Reg. gen. 1952 - Reg. part. 1584
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2013
Reg. gen. 14248 - Reg. part. 1033
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Pastorino Donato
Data: 04/07/2013
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2013



Reg. gen. 14247 - Reg. part. 1032
Importo: € 3.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.650.000,00
Rogante: Notaio Pastorino Donato
Data: 04/07/2013

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/03/2015
Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 814.102,08
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/03/2015
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 202.768,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/07/2016
Reg. gen. 11313 - Reg. part. 1731
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.655,87
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 31/07/2017
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.739.335,81

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 10/02/2021
Reg. gen. 1952 - Reg. part. 1584
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO



L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente Piano regolatore generale del comune di Alatri.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente Piano regolatore generale del comune di Alatri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

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

La costruzione è antecedente all'anno 1967 quindi non necessita di licenza edilizia.
In seguito sono stati fatti lavori di ristrutturazione del tetto con Concessione edilizia del 30/06/1979.

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

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

La costruzione è antecedente all'anno 1967 quindi non necessita di licenza edilizia.
In seguito sono stati fatti lavori di ristrutturazione del tetto con Concessione edilizia del 30/06/1979.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA E PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non presente vincoli od oneri di natura condominiali, servitù in quanto deriva da unico proprietario.

Il tutto recintato con cancello.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FRITTOLA, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non presente vincoli od oneri di natura condominiali, servitù in quanto deriva da unico proprietario.

Il tutto recintato con cancello.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è intestato alla società **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con part. 360, part. 179, part. 339.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,68 mq	115,20 mq	1,00	115,20 mq	2,80 m	terra, primo, secondo
Portico	7,68 mq	7,68 mq	0,35	2,69 mq	0,00 m	terra
Corte/cortile	63,00 mq	63,00 mq	0,10	6,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				124,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 02/12/1988 al 12/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 340
Dal 12/12/2014 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano terra, primo, secondo
Dal 23/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano terra, primo, secondo
Dal 09/11/2015 al 12/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte: 118 mq Rendita € 177,14 Piano terra, primo, secondo
Dal 12/12/2015 al 24/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte: 118 mq Rendita € 177,14 Piano terra, primo, secondo

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	340	4	2	A4	7	3,5 vani	Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte: 118 mq	177,14 €	terra, primo, secondo		

Corrispondenza catastale

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

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



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c

PATTI

L'immobile risulta libero in quanto in stato di rudere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni statiche e in sufficienti condizioni manutentive. La sig.ra proprietaria del fabbricato adiacente denuncia la messa in sicurezza dello stesso.

PARTI COMUNI

L'immobile presenta come parti comuni una stradina privata sterrata che serve anche all'abitazione adiacente al fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile presenta come servitù una stradina privata sterrata che serve anche all'abitazione adiacente al fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in sufficienti condizioni statiche e in sufficienti condizioni manutentive. Gli impianti sono inesistenti.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: muratura in pietre di tufo con la presenza di tiranti;
- Strutture portanti orizzontali: travi di legno/ferro con pignatte;
- Copertura: a falde inclinate con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muratura in pietre di tufo;
- Finiture esterne: assenti.

Stato di conservazione:

Infissi esterni in legno al primo piano: fatiscenti, al secondo piano in alluminio anodizzato: mediocri ; infissi interni in legno: mediocri; pavimenti: mediocri ; corpi scaldanti assenti; intonaci e tinteggiature interne: mediocri con macchie di umidità.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta libero in quanto in stato di rudere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1988 al 28/07/2011	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/12/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	16/12/1989		14151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2011 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pastorino Donato	28/07/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	01/08/2011		11432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2014 al 24/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pastorino Donato	23/12/2014		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Conservatoria di Frosinone	16/01/2015	610
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2013
Reg. gen. 14248 - Reg. part. 1033
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Pastorino Donato
Data: 04/07/2013
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2013
Reg. gen. 14247 - Reg. part. 1032
Importo: € 3.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.650.000,00
Rogante: Notaio Pastorino Donato
Data: 04/07/2013

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 10/02/2021
Reg. gen. 1952 - Reg. part. 1584
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente Piano regolatore generale del comune di Alatri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è antecedente all'anno 1967 quindi non necessita di licenza edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non presente vincoli od oneri di natura condominiali, in quanto deriva da unico proprietario.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Opificio industriale ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo aver consultato gli uffici dello stato civile del comune di Alatri ho preso visione del certificato anagrafico del sig. **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con strada, restante proprietà [REDACTED] salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio industriale/laboratorio artigianale con uffici	142,56 mq	158,40 mq	1,00	158,40 mq	3,45 m	terra
Deposito	350,64 mq	389,60 mq	0,25	97,40 mq	3,32 m	terra e S1
Garage	104,04 mq	116,00 mq	0,60	69,60 mq	3,45 m	terra
Totale superficie convenzionale:				325,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				325,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1996 al 26/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 176, Sub. 6, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 3.770,14 Piano T-S1
Dal 20/03/1996 al 26/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 176, Sub. 6, Zc. 2 Categoria D8 Piano T-S1

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	176	6	2	D8				3770,14 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c

PATTI

L'immobile è occupato e locato dal sig. **** Omissis ****

Considerato che il valore locativo al mese per opifici industriali/laboratori artigianali con uffici è di circa 7,00 euro*142,56 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà di circa 1000,00 euro al mese.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.



PARTI COMUNI

L'immobile presenta come parti comuni una zona scoperta adibita a parcheggio, identificato al NCEU del comune di Alatri Fg. 81 part. 176.

Il tutto recintato con cancello.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto non presenta servitù in quanto deriva da unico un proprietario Fg. 81 part. 176.

Il tutto recintato con cancello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive. Gli impianti sono funzionanti.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: setti e pilastri in c.a;
- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
- Copertura: a falde inclinate con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;
- Finiture esterne: facciata in cortina di colore giallo ocra.



Stato di conservazione:

Infissi esterni in alluminio anodizzato: discreti; infissi interni in legno: discreti; pavimenti: discreti; pavimenti bagno in ceramica: discreti; corpi scaldanti in ghisa: discreti; intonaci e tinte interne: discreti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/06/2016
- Scadenza contratto: 31/12/2021



Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.100,00



L'immobile è occupato e locato dal sig. **** Omissis ****

Considerato che il valore locativo al mese per opifici industriali/laboratori artigianali con uffici è di circa 7,00 euro*142,56 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà di circa 1000,00 euro al mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1975 al 26/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggeri Rossi	22/03/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	14/04/1975		4350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2013
Reg. gen. 14248 - Reg. part. 1033



Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Notaio Pastorino Donato
 Data: 04/07/2013

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 09/07/2013
 Reg. gen. 14247 - Reg. part. 1032
 Importo: € 3.300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.650.000,00
 Rogante: Notaio Pastorino Donato
 Data: 04/07/2013
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 12/03/2015
 Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 814.102,08
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 26/03/2015
 Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 202.768,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 08/07/2016
 Reg. gen. 11313 - Reg. part. 1731
 Importo: € 70.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 57.655,87
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 31/07/2017
 Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.739.335,81



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Frosinone il 10/02/2021
 Reg. gen. 1952 - Reg. part. 1584
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente Piano regolatore generale del comune di Alatri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è provvista di Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non presente vincoli od oneri di natura condominiali, servitù in quanto deriva da unico proprietario.
Il tutto recintato con cancello.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo
Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su due livelli con annesso locali deposito ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano terra composto da ingresso, cucina con camino, due camere, un ripostiglio; - Piano primo composto da quattro camere, un bagno e due balconi; - Piano terra composto da disimpegno e tre locali deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 31, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 246.936,00
Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di appartamenti con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località via Frittola - Alatri. Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di euro 1.200,00 a metro quadro.
Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 246.936,00.

Valore lotto 1: euro 247.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo	205,78 mq	1.200,00 €/mq	€ 246.936,00	100,00%	€ 246.936,00
				Valore di stima:	€ 246.936,00

Valore di stima: € 246.936,00

Valore finale di stima: € 247.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo
Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su due livelli con annesso locali di servizio ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano terra composto da ingresso, cucina, cantina e un portico; - Piano primo composto da disimpegno, due camere, un bagno e un balcone; - Piano terra composto da disimpegno, tre ripostigli, garage e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 31, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 192.960,00
Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di appartamenti con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località via Frittola - Alatri. Dopo aver eseguito indagini di



mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di euro 1.200,00 a metro quadro.
Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 192.960,00.

Valore bene 2: euro 192.960,00.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra
Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su un livello ed ha il seguente sviluppo planimetrico: -Piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e garage con la presenza di un forno/camino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 31, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.536,00
Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di appartamenti con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località via Frittola - Alatri. Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di euro 1.200,00 a metro quadro.
Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 100.536,00.

Valore bene 3: euro 100.536,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo	160,80 mq	1.200,00 €/mq	€ 192.960,00	100,00%	€ 192.960,00
Bene N° 3 - Appartamento Alatri (FR) - via Frittola, piano terra	83,78 mq	1.200,00 €/mq	€ 100.536,00	100,00%	€ 100.536,00
Valore di stima:					€ 293.496,00

Valore di stima: € 293.496,00

Valore finale di stima: € 293.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo
Fabbricato rurale, rudere con corte esclusiva ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica su tre livelli ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano terra composto da disimpegno, cucina, un portico e con corte esclusiva; - Piano primo composto da una camera; - Piano secondo composto da una camera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 49.676,00

Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di fabbricati rurali, ruderi con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località via Frittola - Alatri. Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di euro 400,00 a metro quadro.

Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 49.676,00.

Valore lotto 3: euro 50.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato rurale Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo	124,19 mq	400,00 €/mq	€ 49.676,00	100,00%	€ 49.676,00
				Valore di stima:	€ 49.676,00

Valore di stima: € 49.676,00

Valore finale di stima: € 50.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Opificio industriale ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e S1
Opificio industriale ubicato in via Frittola in Alatri zona periferica ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano seminterrato composto da deposito; - Piano terra composto da corridoio, uffici, archivio, bagno, deposito, garage e una zona scoperta adibita a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 176, Sub. 6, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 357.940,00

Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di opifici industriali/laboratori artigianali con uffici con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località via Frittola - Alatri. Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del



Territorio risulta una quotazione media di euro 1100,00 a metro quadro.
Si ottiene il corrispondente (Vm_f): euro 357.940,00.



Valore lotto 4: euro 358.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e S1	325,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 357.940,00	100,00%	€ 357.940,00
				Valore di stima:	€ 357.940,00

Valore di stima: € 357.940,00

Valore finale di stima: € 358.000,00



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

Frosinone, li 10/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosato Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali de 07.02.2008(G:U n. 47 del 25.02.2008) (Aggiornamento al 22/09/2021)
- ✓ Altri allegati - Copia del verbale di sopralluogo, della raccomandata con avviso di ricevimento e di attestazione di invio alle parti (Aggiornamento al 22/09/2021)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato (Aggiornamento al 22/09/2021)



- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria del bene e estratto di mappa (Aggiornamento al 22/09/2021)
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali attuali e/o storiche (Aggiornamento al 22/09/2021)
- ✓ Concessione edilizia - Copia della concessione o della licenza edilizia (Aggiornamento al 22/09/2021)
- ✓ Altri allegati - Copia del certificato di stato civile dell'esecutato (Aggiornamento al 22/09/2021)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo
Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su due livelli con annesso locali deposito ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano terra composto da ingresso, cucina con camino, due camere, un ripostiglio; - Piano primo composto da quattro camere, un bagno e due balconi; - Piano terra composto da disimpegno e tre locali deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 31, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente Piano regolatore generale del comune di Alatri.

Prezzo base d'asta: € 247.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo
Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su due livelli con annesso locali di servizio ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano terra composto da ingresso, cucina, cantina e un portico; - Piano primo composto da disimpegno, due camere, un bagno e un balcone; - Piano terra composto da disimpegno, tre ripostigli, garage e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 31, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente Piano regolatore generale del comune di Alatri.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra
Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su un livello ed ha il seguente sviluppo planimetrico: -Piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e garage con la presenza di un forno/camino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 31, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente Piano regolatore generale del comune di Alatri.

Prezzo base d'asta: € 293.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo
Fabbricato rurale, rudere con corte esclusiva ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica su tre livelli ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano terra composto da disimpegno, cucina, un portico e con corte esclusiva; - Piano primo composto da una camera; - Piano secondo composto da una camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente Piano regolatore generale del comune di Alatri.



Prezzo base d'asta: € 50.000,00



LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Opificio industriale ubicato a Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e S1
Opificio industriale ubicato in via Frittola in Alatri zona periferica ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano seminterrato composto da deposito; - Piano terra composto da corridoio, uffici, archivio, bagno, deposito, garage e una zona scoperta adibita a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 176, Sub. 6, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente Piano regolatore generale del comune di Alatri.

Prezzo base d'asta: € 358.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2021 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 247.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 31, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	205,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su due livelli con annesso locali deposito ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano terra composto da ingresso, cucina con camino, due camere, un ripostiglio; - Piano primo composto da quattro camere, un bagno e due balconi; - Piano terra composto da disimpegno e tre locali deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 293.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 31, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	160,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su due livelli con annesso locali di servizio ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano terra composto da ingresso, cucina, cantina e un portico; - Piano primo composto da disimpegno, due camere, un bagno e un balcone; - Piano terra composto da disimpegno, tre ripostigli, garage e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Appartamento			
--------------------------	--	--	--

Firmato Da: ROSATO MICHELE Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287f8f640f371d9000df3aff2f30895a



Ubicazione:	Alatri (FR) - via Frittola, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 31, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	83,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica di un fabbricato su un livello ed ha il seguente sviluppo planimetrico: -Piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e garage con la presenza di un forno/camino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 4 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Frittola, piano terra, primo e secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	124,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in sufficienti condizioni statiche e in sufficienti condizioni manutentive. La sig.ra proprietaria del fabbricato adiacente denuncia la messa in sicurezza dello stesso.		
Descrizione:	Fabbricato rurale, rudere con corte esclusiva ubicato in Alatri in via Frittola in zona periferica su tre livelli ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano terra composto da disimpegno, cucina, un portico e con corte esclusiva; - Piano primo composto da una camera; - Piano secondo composto da una camera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 358.000,00

Bene N° 5 - Opificio industriale			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Frittola, piano terra e S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Opificio industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 176, Sub. 6, Zc. 2, Categoria D8	Superficie	325,40 mq



Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.
Descrizione:	Opificio industriale ubicato in via Frittola in Alatri zona periferica ed ha il seguente sviluppo planimetrico: - Piano seminterrato composto da deposito; - Piano terra composto da corridoio, uffici, archivio, bagno, deposito, garage e una zona scoperta adibita a parcheggio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

