

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc	7
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia ..	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	13

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	17
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	24

Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia.....	25
Lotto 2	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 3	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	32
Patti	32
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32

Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 4.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali	36
Precisazioni.....	37
Patti	37
Stato conservativo	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Riserve e particolarità da segnalare.....	43
Riepilogo bando d'asta.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Lotto 3	46
Lotto 4	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.....	48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 197.622,00	48
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: -€ 26.897,60	49
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.710,00	49
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 6.844,00	50



All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Trattasi di una villetta (Foglio n.27 part. n.282), attualmente frazionata in due unità abitative sita ad Alatri (FR) in via Case Mangiapelo snc. L'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Alatri. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

L'immobile pignorato (Foglio n.27 part. n.1912) è sito nella periferia del Comune di Alatri in via Case Mangiapelo snc. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali. Trattasi di immobile costituito da due piani fuori terra, il piano terra adibito a deposito e il piano primo adibito ad ufficio. La struttura è in c.a. con copertura piana. E' presente anche una corte esterna, completamente recintata e pavimentata con ingresso diretto da via Case Mangiapelo mediante cancello carrabile automatico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO,SNC

Trattasi di terreno agricolo in via Case Mangiapelo,snc (Foglio n.27 part. n.256). La superficie è di circa 530 mq. Allo stato attuale il terreno è in stato di abbandono con andamento leggermente inclinato. La verifica del possesso ventennale ha dato esito negativo infatti relativamente alle successioni del 03/03/01981 e del 16/06/2007 non essendo trascritta la relativa accettazione dell'eredità si è proceduto alla ricerca di un eventuale titolo di possesso precedente al 03/03/1981 che non è stato reperito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Trattasi di due terreni agricoli (Foglio n.27 part. n.361 e n.364) in via Case Mangiapelo non confinanti tra loro. La part. n.364 ha una superficie di 980 mq e la part. n.361 ha una superficie di 112 mq. Ambedue i terreni sono in stato di abbandono e allo stato attuale non coltivabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

I terreni agricoli di cui al presente lotto sono in stato di abbandono e alcuni non accessibili per la folta vegetazione. I terreni si trovano in via Case Mangiapelo (Foglio n.27 part. n.1287-272-277-278-980) e via Monte San Gregorio (Foglio n.27 part. n.1213-1214-625) non sono tutti confinanti ma sparsi nelle vicinanze dell'immobile residenziale tranne quello distinto al foglio n.31 part. n.961 che si trova in via vecchia Furia distante circa 2 Km dalla residenza.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La separazione dei beni è avvenuta con atto successivo alla compravendita come si evince dall'estratto di matrimonio (allegato n.13).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La separazione dei beni è avvenuta con atto successivo alla compravendita come si evince dall'estratto di matrimonio (allegato n.13).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

L'immobile residenziale part. 282 confina catastalmente a Nord con strada e part. n.279, a Sud con fosso, a Est con strada e fosso e a Ovest con part. n.280 e n.279.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

Per i confini si rimanda all'estratto di mappa di cui all'allegato n.3

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	213,50 mq	273,60 mq	1	273,60 mq	2,95 m	
Balcone	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				278,10 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	278,10 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della consistenza dell'immobile non è stata considerata la part. n.277 che di fatto è occupata dall'immobile part. n.280. Neanche la part. 278 e la corte esterna della particella n.282 sono state considerate in quanto di fatto sono parte comune anche della part. n.280. Si fa inoltre presente che il primo piano della part.n.282 sconfina sulla particella n.279 e n.280 di proprietà terzi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo part.n.1287	350,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part.n.272	250,00 mq	250,00 mq	1	250,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part.n.980	175,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part.n.1213	350,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part.n.1214	200,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part.n.625	380,00 mq	380,00 mq	1	380,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part.n.961	654,00 mq	654,00 mq	1	654,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2359,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2359,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1996 al 19/07/1996	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 282, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11 Vani Rendita € 681,72 Piano T-1

Dal 19/07/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 282, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11 Vani Rendita € 681,72 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 282, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11 Vani Superficie catastale 284 mq Rendita € 681,72 Piano T-1

I titolari catastali non coincidono con quelli reali. Si rimanda alle visure catastali di cui all'allegato n.6 per i dati catastali storici dei terreni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

I titolari catastali non coincidono con quelli reali. Si rimanda alle visure catastali di cui all'allegato n.6 per i dati catastali storici dei terreni.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	282		2	A2	6	11 vani	284 mq	681,72 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'immobile pignorato è in realtà frazionato in due unità immobiliari indipendenti mentre nella planimetria catastale risulta unica unità immobiliare. Si fa inoltre presente che il primo piano della part. n.282 sconfina sulla particella n.279 e n.280 di proprietà terzi. Il costo della variazione catastale è di circa 1.500,00 euro.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	1213				Oliveto	3	00 03 50 mq	1,27 €	0,72 €	
27	272				Orto	3	00 02 50 mq	2,07 €	1,36 €	
27	1287				Seminativo arborato	2	00 03 50 mq	1,27 €	1,17 €	
27	980				Seminativo arborato	2	00 01 75 mq	0,63 €	0,59 €	
27	1214				Oliveto	3	00 02 00 mq	0,72 €	0,41 €	
27	625				Prato	3	00 03 80 mq	0,69 €	0,39 €	
31	961				Orto	2	00 06 54 mq	6,76 €	4,39 €	

Corrispondenza catastale

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

I titolari catastali non coincidono con quelli reali. La variazione catastale ha un costo presunto di euro 500,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Nessuna precisazione da rilevare.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Non risultano trascrizioni di patti.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

L'immobile residenziale part. 282 si trova in buono stato di conservazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

I terreni sono in stato di abbandono ed alcuni inaccessibili per la folta vegetazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Si fa presente che attualmente tutta la particella n.278 e in parte la particella n.277, sono occupate dall'immobile residenziale distinto in catasto al foglio n.27 part. n.280 di proprietà terzi, sebbene non riportato nell'estratto di mappa catastale, e la scala esterna che conduce al piano prima della part. n.282 serve anche il piano primo della part. n.280 diventando parte comune così come è parte comune la part. n.277 e la corte esterna della particella n.282.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

L'immobile pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

I terreni pignorati non risultano gravati da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Trattasi di una villetta (Foglio n.27 part. n.282), attualmente frazionata in due unità abitative sita ad Alatri (FR) in via Case Mangiapelo snc. L'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Alatri. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali. La villetta si sviluppa su due piani con copertura a doppia falda. Attualmente essa è frazionata in due unità immobiliari distinte, sebbene sia ancora presente la scala interna che univa il piano terra al piano primo. Al piano terra è presente un ampio salotto, una cucina, due camere da letto e un bagno. Al piano primo è presente un salotto con angolo cottura, due camere da letto e due bagni. L'accesso al piano primo attualmente avviene da una scala esterna che insiste sulla corte esterna della particella n.282, ma è ancora presente la scala interna che unisce i due piani. La struttura portante è in muratura con solai in latero cemento. L'impianto elettrico è sotto traccia, lo scarico delle acque reflue domestiche avviene con fossa imhoff, è presente l'allaccio all'acquedotto. Il riscaldamento avviene con termosifoni in alluminio e caldaia a GPL. Gli impianti sono funzionanti sebbene manchino le relative certificazioni. Si fa presente che attualmente tutta la particella n.278 e in parte la particella n.277, sono occupate dall'immobile residenziale distinto in catasto al foglio n.27 part. n.280 di proprietà terzi, sebbene non riportato nell'estratto di mappa catastale, e la scala esterna che conduce al piano prima della part. n.282 serve anche il piano primo della part. n.280 diventando parte comune così come è parte comune la part. n.277 e la corte esterna della particella n.282.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/12/2015
- Scadenza contratto: 06/12/2035
- Scadenza disdetta: 05/06/2035

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** in forza del contratto di locazione (allegato 22) del 07/12/2015 registrato il 29/12/2015 R.P. n°16693 e R.G. n°21218. Il contratto ha una durata della locazione di 20 anni a partire dal 07/12/2015 al 06/12/2035 e si rinnoverà per altri 4 anni in caso di mancata disdetta da comunicarsi a mezzo di A/R almeno sei mesi prima della scadenza stessa. Il canone di locazione è di Euro 3.000,00 annui con rivalutazione annua al 75% dell'indice Istat dei prezzi al consumo. I canoni annuali verranno scomputati in ragione di euro 3.000,00 annui mediante l'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, sull'immobile oggetto di locazione, fino all'importo totale di Euro 60.000,00 che la sig.ra **** Omissis **** dovrà sostenere. Si fa presente che la banca di Credito Cooperativo di Anagni Soc. Coop. a R.L. con domanda giudiziale registrata il 14/04/2016 R.P. n°4482 e R.G n°6086 ha chiesto la nullità del sopracitato contratto di locazione per simulazione atti. Si ritiene il canone mensile di cui al predetto contratto di locazione sottostimato. Un valore congruo del canone mensile di locazione è pari ad euro 650,00 (considerando un valore

di euro 3,00 al metro quadrato di superficie netta)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/07/1996	10399	8068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/1996	**** Omissis ****				
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli			
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/07/1996	10398	8067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/1996	**** Omissis ****	Rettifica atto rep. 3860			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/09/1996	12044	9472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di donazione			
Dal 19/07/1996	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/07/1996	10400	8069
		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° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1969 al 05/01/2004	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/02/1969		792
		Registrazione			
Dal 16/09/1978 al 03/03/1981	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano Floridi			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/10/1978		11042
		Registrazione			
Dal 03/03/1981 al 16/06/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/11/1981	15577	13814
		Registrazione			
Dal 20/12/1991 al 12/11/2007	**** Omissis ****	Rettifica atto R.P. n.482 del 1992			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		22/05/1992	9483	8124
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 20/12/1991 al 12/11/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Rossi Franco		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			08/01/1992	508
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 19/07/1996	**** Omissis ****	Rettifica atto rep. 3860		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			04/09/1996	12044
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 19/07/1996	**** Omissis ****	Atto di donazione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Giovanni Piacitelli		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			26/07/1996	10400
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 19/07/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/07/1996	10399	8068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/1996	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/07/1996	10398	8067
		Registrazione			
Dal 25/11/2003	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Franco	25/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 05/01/2004	**** Omissis ****		05/12/2003	24894	17691
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/03/2009	6959	5195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/06/2007 al 14/05/2010	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/04/2010	8263	5326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Franco			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/11/2007	32472	19746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Franco			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/05/2008	11630	8130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Franco			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		22/05/2008	11634	8131
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 14/05/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Rossi Franco		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			25/05/2010	10930
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. 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° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 28/01/2016
Reg. gen. 1275 - Reg. part. 123
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 01/02/2018
Reg. gen. 1601 - Reg. part. 141
Importo: € 25.599,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Contratto di locazione**
Trascritto a Frosinone il 29/12/2015
Reg. gen. 21218 - Reg. part. 16693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2016
Reg. gen. 6086 - Reg. part. 4482
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 27/07/2021
Reg. gen. 12480 - Reg. part. 10137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 26/04/2024
Reg. gen. 7658 - Reg. part. 6192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 28/01/2016
Reg. gen. 1275 - Reg. part. 123
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 01/02/2018
Reg. gen. 1601 - Reg. part. 141
Importo: € 25.599,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 27/07/2021
Reg. gen. 12480 - Reg. part. 10137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 26/04/2024

Reg. gen. 7658 - Reg. part. 6192

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Tutti gli immobili del presente lotto ricadono in zona agricola "Sottozona A0" del vigente P.R.G. del Comune di Alatri come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica del 31/10/2024. La part. 282 ricade in zona urbanizzata secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio (Tav. B).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

Tutti i terreni del presente lotto ricadono in zona agricola "Sottozona A0" del vigente P.R.G. del Comune di Alatri come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica del 31/10/2024. Tutte le particelle ricadono in zona vincolata ex 1497 del P.T.P.R. (Tav. B) tranne la part. n.961 che non presenta alcun vincolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

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

L'immobile residenziale distinto in N.C.E.U. al Foglio n.27 part. n.282 è legittimato dall'istanza di condono edilizio del 30/08/1986 posizione n.2692. Il Comune di Alatri con nota del 16/06/2010 Prot. n.22546 ha fatto richiesta di integrazione a cui non è stato dato seguito.

Non essendo presenti elaborati progettuali allegati all'istanza di condono edilizio del 30/08/1986 posizione n.2692 si è fatto riferimento alla documentazione fotografica allegata al Condono per verificare eventuali difformità. Pertanto per quanto potuto accertare sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Nell'istanza di condono si fa riferimento ad una singola unità abitativa mentre attualmente l'immobile è diviso in due unità abitative distinte sebbene collegate da una scala interna;
- 2) Scala di accesso esterna al piano primo ruotata rispetto alla situazione attuale;
- 3) Realizzazione di un portico al piano terra e piano primo accessibile dalla scala esterna.

Ai fini della richiesta di integrazione del 16/06/2010 Prot. n.22546 occorre produrre alcuni documenti, tra cui anche il nulla osta delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo (art. 136, c.1 lettera c) del D.Lgs 42/04) il cui rilascio a parere dello scrivente non è scontato. Occorre inoltre integrare i pagamenti per un importo totale pari a Euro 15.528,00 (comprensivi degli interessi legali e della maggiore superficie rispetto alla domanda di condono) salvo conguaglio finale. A detti costi vanno aggiunti quelli del tecnico per l'integrazione del Condono e pari a circa 5.000,00 euro. Per quanto concerne il portico al piano terra e piano primo e la scala esterna realizzati successivamente alla domanda di Condono essi possono essere sanati con il D.L. 69/2024

"Decreto Salva Casa 2024" con un costo presunto di circa 15.000,00 euro comprensivo delle spese tecniche.

Si fa presente che attualmente tutta la particella n.278 e in parte la particella n.277, sono occupate dall'immobile residenziale distinto in catasto al foglio n.27 part. n.280 di proprietà terzi, sebbene non riportato nell'estratto di mappa catastale, e la scala esterna che conduce al piano prima della part. n.282 serve anche il piano primo della part. n.280 diventando parte comune così come è parte comune la part. n.277 e la corte esterna della particella n.282.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CASE MANGIAPELO, VIA MONTE SAN GREGORIO E VIA VECCHIA FURIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo,snc

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile pignorato confina a Nord con part.n. 621-622-287, a Sud con strada, a Est con part. n.295 e strada, a Ovest con part. n.621-strada

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,59 mq	69,08 mq	1	69,08 mq	2,40 m	Primo
Locale artigianale	121,93 mq	130,60 mq	0,5	65,30 mq	4,75 m	Terra
Deposito chiuso	59,13 mq	66,86 mq	0,7	46,80 mq	2,00 m	Terra
Corte esterna	1632,00 mq	1632,00 mq	0,1	163,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				344,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				344,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2011 al 20/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1912, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 229 Rendita € 863,36 Piano t-1
Dal 20/05/2015 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1912, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 229

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie catastale 428 mq Rendita € 863,36 Piano T-1
----------------------	--

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1912		2	C3	2	229	428 mq	863,36 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

I terreni non sono coltivati e sono in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è sito nella periferia del Comune di Alatri in via Case Mangiapelo snc. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali. Trattasi di immobile costituito da due piani fuori terra, il piano terra adibito a deposito e il piano primo adibito ad ufficio. La struttura è in c.a. con copertura piana. E' presente anche una corte esterna, completamente recintata e pavimentata con ingresso diretto da via Case Mangiapelo mediante cancello carrabile automatico. Al piano primo, di altezza pari a 2,42 m, sono presenti n.3 vani adibiti ad ufficio e un bagno con caldaia alimentata a gas GPL con terminali del tipo fancoil. Il locale artigianale al piano terra di altezza pari a 4,75 presenta un lato completamente aperto con scala di collegamento interna all'ufficio del piano primo. Il locale deposito invece è di altezza pari a 2,00 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce Antonio	26/02/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/03/2001	3295	2686
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 28/01/2016
Reg. gen. 1275 - Reg. part. 123
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 01/02/2018
Reg. gen. 1601 - Reg. part. 141
Importo: € 25.599,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 27/07/2021
Reg. gen. 12480 - Reg. part. 10137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 26/04/2024
Reg. gen. 7658 - Reg. part. 6192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri.

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.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Alatri l'immobile pignorato risulta completamente abusivo. Essendo l'immobile ricadente in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri esso non risulta sanabile e

ASTE GIUDIZIARIE® pertanto dovrà essere demolito per il ripristino dei luoghi nello stato originario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo,snc

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno in questione confina a Nord con part.n.1287, a Sud con fosso, a Est con part. n.259 e 272 e ad Ovest con part. n.878-879.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	530,00 mq	530,00 mq	1	530,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				530,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				530,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1981 al 16/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 256 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 30 Reddito dominicale € 1,37 Reddito agrario € 1,37
Dal 16/06/2007 al 14/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 30 Reddito dominicale € 1,37 Reddito agrario € 1,37
Dal 14/05/2010 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 30 Reddito dominicale € 1,37 Reddito agrario € 1,37

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
27	256				Seminativo arborato	3	00 05 30 mq	1,37 €	1,37 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

I terreni non sono coltivati e sono in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1981 al 16/06/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/03/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/11/1981	15577	13814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2007 al 14/05/2010	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/06/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/04/2010	8263	5326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Franco	14/05/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/05/2010	10930	7155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Relativamente alle successioni del 03/03/01981 e del 16/06/2007 non essendo trascritta la relativa accettazione dell'eredità si è proceduto alla ricerca di un eventuale titolo di possesso precedente al 03/03/1981 che non è stato trovato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 28/01/2016
Reg. gen. 1275 - Reg. part. 123
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 01/02/2018
Reg. gen. 1601 - Reg. part. 141
Importo: € 25.599,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 27/07/2021
Reg. gen. 12480 - Reg. part. 10137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 26/04/2024
Reg. gen. 7658 - Reg. part. 6192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'affrancazione dei terreni pignorati è avvenuta con atto stragiudiziale R.P. n.19080 del 15/12/2008 quando il sig. **** Omissis **** era sposato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

La part. n.364 confina a Nord con fosso, a Sud con strada e part. n.1739, ad Est con strada e part. n.365 e ad Ovest con part. n.1739.

La part. n.361 confina a Nord con fosso, a Sud con part. n.362, ad Est con strada e ad Ovest con part. n.360 e n.362.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	112,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	980,00 mq	980,00 mq	1	980,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1092,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1092,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1989 al 09/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 361 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 09/06/1995 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 361 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 01 12 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

I titolari catastali non coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
27	361						00 01 12 mq			

27	364				Seminativ o arborato	3	00 09 80 mq	2,53 €	2,53 €	
----	-----	--	--	--	-------------------------	---	----------------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Occorre effettuare una variazione catastale per ambedue i terreni per cambiare la proprietà a favore del sig. **** Omissis **** e la sig. **** Omissis **** in forza del verbale di affrancazione trascritto il 15/12/2008 R.P. n.19080. Il costo di tale variazione catastale è di circa 800,00 euro.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

I terreni non sono coltivati e sono in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con verbale di conciliazione (affrancazione) del 20/11/2008 trascritto il 15/12/2008 R.G. n.27802 e R.P. n.19080 gli esecutati diventano proprietari dei terreni pignorati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1989 al 20/11/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ortolani Annamaria			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/08/1989	11314	9025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2008	**** Omissis ****	Atto stragiudiziale per affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/12/2008	27802	19080
		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 giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 28/01/2016
Reg. gen. 1275 - Reg. part. 123
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 01/02/2018
Reg. gen. 1601 - Reg. part. 141
Importo: € 25.599,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto giudiziario (verbale di conciliazione)**
Trascritto a Frosinone il 15/12/2008
Reg. gen. 27802 - Reg. part. 19080
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 27/07/2021
Reg. gen. 12480 - Reg. part. 10137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 26/04/2024
Reg. gen. 7658 - Reg. part. 6192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

La trascrizione del 15/12/2008 R.P. n.19080 riguarda un verbale di conciliazione con il quale il sig. **** Omissis **** affranca i terreni pignorati diventandone il proprietario.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni pignorati ricadono in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Considerata la natura dei beni pignorati si è optato per la formazione di n.4 lotti. Il primo lotto riguarda l'immobile residenziale e terreni circostanti (Foglio n.27 part. n.1287-272-277-278-282-980-1213-1214-625 e Foglio n.31 part. n.961). Il secondo lotto riguarda l'immobile ad uso ufficio (Foglio n.27 part. n.1912), il terzo lotto riguarda un terreno agricolo (Foglio n.27 part. n.256) di cui non risulta la continuità ventennale e il quarto lotto riguarda terreni non di proprietà degli esecutati (Foglio n.27 part. n.361 e n.364).

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc
 Trattasi di una villetta (Foglio n.27 part. n.282), attualmente frazionata in due unità abitative sita ad Alatri (FR) in via Case Mangiapelo snc. L'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Alatri. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 282, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 262.770,00
 La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico. E' stata inoltre considerata anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia
 I terreni agricoli di cui al presente lotto sono in stato di abbandono e alcuni non accessibili per la folta vegetazione. I terreni si trovano in via Case Mangiapelo (Foglio n.27 part. n.1287-272-277-278-980) e via Monte San Gregorio (Foglio n.27 part. n.1213-1214-625) non sono tutti confinanti ma sparsi nelle vicinanze dell'immobile residenziale tranne quello distinto al foglio n.31 part. n.961 che si trova in via vecchia Furia distante circa 2 Km dalla residenza.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1213, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 272, Qualità Orto - Fg. 27, Part. 1287, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 980, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1214, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 625, Qualità Prato - Fg. 31, Part. 961, Qualità Orto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.795,00
 La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e il tipo di coltura. E' stata inoltre considerata anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc	278,10 mq	950,00 €/mq	€ 262.770,00	100,00%	€ 262.770,00
Bene N° 5 - Terreno Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia	2359,00 mq	5,00 €/mq	€ 11.795,00	100,00%	€ 11.795,00
Valore di stima:					€ 274.565,00

Valore di stima: € 274.565,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione catastale bene n.1	1500,00	€
Variazione catastale beni n.2	500,00	€
Integrazione documentale condono edilizio bene n. 1 e sanatoria con D.L. n. 69/2024 "Decreto Salva casa 2024"	35528,00	€
Non esclusività corte esterna e occupazione particella n.280 e n.279 di proprietà terzi	39415,00	€

Valore finale di stima: € 197.622,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo,snc
 L'immobile pignorato (Foglio n.27 part. n.1912) è sito nella periferia del Comune di Alatri in via Case Mangiapelo snc. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali. Trattasi di immobile costituito da due piani fuori terra, il piano terra adibito a deposito e il piano primo adibito ad ufficio. La struttura è in c.a. con copertura piana. E' presente anche una corte esterna, completamente recintata e pavimentata con ingresso diretto da via Case Mangiapelo mediante cancello carrabile automatico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1912, Zc. 2, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: -€ 26.897,80
 La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico. E' stata inoltre considerata anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Alatri (FR) - via Case Mangiapelo,snc	344,38 mq	-78,11 €/mq	-€ 26.897,80	100,00%	-€ 26.897,80
Valore di stima:					-€ 26.897,80

Valore finale di stima: -€ 26.897,60

Essendo la costruzione completamente abusiva il valore dell'immobile è pari a zero. Inoltre essendo il terreno su cui sorge l'immobile ricadente in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri il valore del predetto terreno è sicuramente inferiore agli oneri di demolizione per il ripristino dei luoghi. Considerando una volumetria di circa 1.000,00 mc il costo della demolizione è pari a 22,41 euro/mc (Voce A.3.01.1.b Tariffario Regione Lazio anno 2023) per un totale di Euro 22.410,00 a cui vanno aggiunti gli oneri di discarica pari a 24,84 Euro/ton (Voce A.3.03.7.d Tariffario Regione Lazio anno 2023) per un totale di $390 \times 24,84 = 9.687,60$ euro. Pertanto il costo totale della demolizione, considerando Euro 4.000,00 per pratiche edilizie, progettazione e D.L. sono pari a Euro 36.097,60 a fronte di un valore del terreno stimabile in euro 5,00/mq e pertanto pari a $5,00 \times 1.840,00 = 9.200,00$ euro.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo,snc

Trattasi di terreno agricolo in via Case Mangiapelo,snc (Foglio n.27 part. n.256). La superficie è di circa 530 mq. Allo stato attuale il terreno è in stato di abbandono con andamento leggermente inclinato. La verifica del possesso ventennale ha dato esito negativo infatti relativamente alle successioni del 03/03/01981 e del 16/06/2007 non essendo trascritta la relativa accettazione dell'eredità si è proceduto alla ricerca di un eventuale titolo di possesso precedente al 03/03/1981 che non è stato reperito.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 256, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 2.650,00

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e il tipo di coltura.

E' stata inoltre considerata anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Alatri (FR) - via Case Mangiapelo,snc	530,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.650,00	100,00%	€ 2.650,00

Valore di stima: € 3.710,00

Valore finale di stima: € 3.710,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc
Trattasi di due terreni agricoli (Foglio n.27 part. n.361 e n.364) in via Case Mangiapelo non confinanti tra loro. La part. n.364 ha una superficie di 980 mq e la part. n.361 ha una superficie di 112 mq. Ambedue i terreni sono in stato di abbandono e allo stato attuale non coltivabili.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 361 - Fg. 27, Part. 364, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.460,00
La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e il tipo di coltura.
E' stata inoltre considerata anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc	1092,00 mq	5,00 €/mq	€ 5.460,00	100,00%	€ 5.460,00
				Valore di stima:	€ 5.460,00

Valore di stima: € 7.644,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione catastale	800,00	€

Valore finale di stima: € 6.844,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I terreni distinti in Catasto al Foglio n.27 part. n.361 e 364 sebbene non di proprietà dal punto di vista catastale risultano di proprietà degli esecutati in forza del verbale di affrancazione trascritto il 15/12/2008 R.P. n.19080. Tali terreni sono stati inseriti in un lotto specifico (lotto n.4). Il terreno distinto al Foglio n.27 part. n.256 non ha continuità ventennale per quanto concerne la provenienza (Lotto n.3). Il fabbricato ad uso uffici e deposito distinto al N.C.E.U. al foglio n.27 part. 1912 è completamente abusivo e non sanabile (Lotto n.2).

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 08/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dello Russo Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verballi operazioni peritali (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti di mappa n.4 lotti (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 4 Google maps - Mappa ubicazione immobili n.4 lotti (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali n.4 lotti (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche lotto n.1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche lotto n.2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche lotto n.3 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetrie stato attuale n.4 lotti (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie n.4 lotti (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atti di provenienza lotto n.1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atti di provenienza lotto n.2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Atti di provenienza lotto n.3 (Aggiornamento al 10/02/2025)

- ✓ N° 17 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche lotto n.4 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 20 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Atti di provenienza lotto n.4 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Richiesta di chiarimenti al CTU (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Controdeduzioni del CTU alla richiesta di chiarimenti (Aggiornamento al 08/05/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc
Trattasi di una villetta (Foglio n.27 part. n.282), attualmente frazionata in due unità abitative sita ad Alatri (FR) in via Case Mangiapelo snc. L'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Alatri. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 282, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Tutti gli immobili del presente lotto ricadono in zona agricola "Sottozona A0" del vigente P.R.G. del Comune di Alatri come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica del 31/10/2024. La part. 282 ricade in zona urbanizzata secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio (Tav. B).
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia

I terreni agricoli di cui al presente lotto sono in stato di abbandono e alcuni non accessibili per la folta vegetazione. I terreni si trovano in via Case Mangiapelo (Foglio n.27 part. n.1287-272-277-278-980) e via Monte San Gregorio (Foglio n.27 part. n.1213-1214-625) non sono tutti confinanti ma sparsi nelle vicinanze dell'immobile residenziale tranne quello distinto al foglio n.31 part. n.961 che si trova in via vecchia Furia distante circa 2 Km dalla residenza. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1213, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 272, Qualità Orto - Fg. 27, Part. 1287, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 980, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1214, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 625, Qualità Prato - Fg. 31, Part. 961, Qualità Orto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Tutti i terreni del presente lotto ricadono in zona agricola "Sottozona A0" del vigente P.R.G. del Comune di Alatri come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica del 31/10/2024. Tutte le particelle ricadono in zona vincolata ex 1497 del P.T.P.R. (Tav. B) tranne la part. n.961 che non presenta alcun vincolo.

Prezzo base d'asta: € 197.622,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc
L'immobile pignorato (Foglio n.27 part. n.1912) è sito nella periferia del Comune di Alatri in via Case Mangiapelo snc. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali. Trattasi di immobile costituito da due piani fuori terra, il piano terra adibito a deposito e il piano primo adibito ad ufficio. La struttura è in c.a. con copertura piana. E' presente anche una corte esterna, completamente recintata e pavimentata con ingresso diretto da via Case Mangiapelo mediante cancello carrabile automatico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1912, Zc. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri.

Prezzo base d'asta: -€ 26.897,60

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc
Trattasi di terreno agricolo in via Case Mangiapelo, snc (Foglio n.27 part. n.256). La superficie è di circa

530 mq. Allo stato attuale il terreno è in stato di abbandono con andamento leggermente inclinato. La verifica del possesso ventennale ha dato esito negativo infatti relativamente alle successioni del 03/03/01981 e del 16/06/2007 non essendo trascritta la relativa accettazione dell'eredità si è proceduto alla ricerca di un eventuale titolo di possesso precedente al 03/03/1981 che non è stato reperito.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 256, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri.

Prezzo base d'asta: € 3.710,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc

Trattasi di due terreni agricoli (Foglio n.27 part. n.361 e n.364) in via Case Mangiapelo non confinanti tra loro. La part. n.364 ha una superficie di 980 mq e la part. n.361 ha una superficie di 112 mq. Ambedue i terreni sono in stato di abbandono e allo stato attuale non coltivabili. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 361 - Fg. 27, Part. 364, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni pignorati ricadono in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Alatri.

Prezzo base d'asta: € 6.844,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.622,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 282, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	278,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile residenziale part. 282 si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una villetta (Foglio n.27 part. n.282), attualmente frazionata in due unità abitative sita ad Alatri (FR) in via Case Mangiapelo snc. L'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Alatri. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, via Monte San Gregorio e via vecchia Furia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1213, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 272, Qualità Orto - Fg. 27, Part. 1287, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 980, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1214, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 625, Qualità Prato - Fg. 31, Part. 961, Qualità Orto	Superficie	2359,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono in stato di abbandono ed alcuni inaccessibili per la folta vegetazione.		
Descrizione:	I terreni agricoli di cui al presente lotto sono in stato di abbandono e alcuni non accessibili per la folta vegetazione. I terreni si trovano in via Case Mangiapelo (Foglio n.27 part. n.1287-272-277-278-980) e via Monte San Gregorio (Foglio n.27 part. n.1213-1214-625) non sono tutti confinanti ma sparsi nelle vicinanze dell'immobile residenziale tranne quello distinto al foglio n.31 part. n.961 che si trova in via vecchia Furia distante circa 2 Km dalla residenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: -€ 26.897,60

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Case Mangiapelo,snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1912, Zc. 2, Categoria C3	Superficie	344,38 mq
Stato conservativo:	I terreni non sono coltivati e sono in stato di abbandono.		
Descrizione:	L'immobile pignorato (Foglio n.27 part. n.1912) è sito nella periferia del Comune di Alatri in via Case Mangiapelo snc. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali. Trattasi di immobile costituito da due piani fuori terra, il piano terra adibito a deposito e il piano primo adibito ad ufficio. La struttura è in c.a. con copertura piana. E' presente anche una corte esterna, completamente recintata e pavimentata con ingresso diretto da via Case Mangiapelo mediante cancello carrabile automatico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.710,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Case Mangiapelo,snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 256, Qualità Seminativo arborato	Superficie	530,00 mq
Stato conservativo:	I terreni non sono coltivati e sono in stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo in via Case Mangiapelo,snc (Foglio n.27 part. n.256). La superficie è di circa 530 mq. Allo stato attuale il terreno è in stato di abbandono con andamento leggermente inclinato. La verifica del possesso ventennale ha dato esito negativo infatti relativamente alle successioni del 03/03/01981 e del 16/06/2007 non essendo trascritta la relativa accettazione dell'eredità si è proceduto alla ricerca di un eventuale titolo di possesso precedente al 03/03/1981 che non è stato reperito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.844,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Case Mangiapelo, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 361 - Fg. 27, Part. 364, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1092,00 mq
Stato conservativo:	I terreni non sono coltivati e sono in stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di due terreni agricoli (Foglio n.27 part. n.361 e n.364) in via Case Mangiapelo non confinanti tra loro. La part. n.364 ha una superficie di 980 mq e la part. n.361 ha una superficie di 112 mq. Ambedue i terreni sono in stato di abbandono e allo stato attuale non coltivabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		