

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	8
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	14
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	15
Stato conservativo	15



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	15
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	24



Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2021 del R.G.E.....	31
Lotto Unico	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	34

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 29/06/2021, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antonino.quaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, 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** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova, 12, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA, 12, PIANO T-1

L'immobile pignorato è identificato al n.c.e.u. del comune di Alatri (FR) al fg. 79 part. 127, categoria A2, realizzato su due piani, piano terra e primo, costituito da 16,5 vani, si presenta rifinito in tutte le sue parti con annessa corte esclusiva costituita dalle particelle n°127, 599, 768 e recinzione come visibile da allegato n°3 - fotografico.

Situato in zona agricola del PRG del comune di Alatri, dista circa 8,00 km dal centro storico di Alatri ed è facilmente raggiungibile dalla superstrada Ferentino Sora dalla quale dista circa 1,50 km.

L'immobile è costituito a piano terra da soggiorno, cucina, n°4 disimpegni, n°3 servizi wc, n°3 camere da letto, da box trasformato in taverna/cantina, da scala interna al soggiorno per accesso al piano primo e da porticato. A piano primo è costituita da n° 2 camere da letto, servizio wc, un disimpegno e da zona giorno per una superficie totale lorda convenzionale di circa 414 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30/08/2021 alle ore 16:00, in Alatri alla via Aia Nuova, n°12, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 30/08/2021 è convenuta la Sig.ra **** Omissis **** eseguita che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato. Il C.T.U. in presenza del custode, dott.ssa Simonetta Chiappini e della sig.ra **** Omissis **** ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto.

In data 30/08/2021 il sottoscritto in fase di rilievo del fabbricato, considerato che alle ore 19:30 bisognava

rilevare ancora una parte dell'immobile con annessi, destinava ad altra data il prosieguo delle operazioni peritali. Convenute successivamente previo accordo telefonico con l'esecutata ed effettuate in data 28/12/2021 - vedasi verbale di sopralluogo (allegato n°1).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

Terreno agricolo identificato al fg.79 del comune di Alatri con la particella n°599 della superficie di circa 150,00 mq costituente la corte del fabbricato identificato dalla part. 127 (bene n.1)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

Terreno agricolo identificato al fg.79 del comune di Alatri con la particella n°768 della superficie di circa 65,00 mq costituente la corte del fabbricato identificato dalla part. 127 (bene n.1)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

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

TITOLARITÀ

Studio d'Ingegneria Quaranta ing. Antonino - via Fossato Aurello, 28 - 03020 Pico (FR)

Cell. 3287024417 - E-mail: ingegner@quarantaing.it - www.quarantaing.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 28/12/2021 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rispondeva precisando che i due esecutati hanno contratto matrimonio a Frosinone il 22/08/1987 atto del Comune di Frosinone N.42 Parte II Serie A Anno 1987.

In data 09/12/2021 veniva richiesto estratto di matrimonio presso l'ufficio stato civile del comune di Frosinone e veniva rilasciato in data 10/02/2022.

Annotazioni: All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la comunione dei beni

Successivamente in data 12/01/2007 con atto del notaio Annamaria Ortolan rep. 208891 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

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 separazione legale dei beni.

Il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 28/12/2021 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rispondeva precisando che i due esecutati hanno contratto matrimonio a Frosinone il 22/08/1987 atto del Comune di Frosinone N.42 Parte II Serie A Anno 1987.

In data 09/12/2021 veniva richiesto estratto di matrimonio presso l'ufficio stato civile del comune di



Frosinone e veniva rilasciato in data 10/02/2022.

Annotazioni: All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la comunione dei beni

Successivamente in data 12/01/2007 con atto del notaio Annamaria Ortolan rep. 208891 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

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 separazione legale dei beni.

Il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 28/12/2021 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rispondeva precisando che i due esecutati hanno contratto matrimonio a Frosinone il 22/08/1987 atto del Comune di Frosinone N.42 Parte II Serie A Anno 1987.

In data 09/12/2021 veniva richiesto estratto di matrimonio presso l'ufficio stato civile del comune di Frosinone e veniva rilasciato in data 10/02/2022.

Annotazioni: All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la comunione dei beni

Successivamente in data 12/01/2007 con atto del notaio Annamaria Ortolan rep. 208891 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

L'immobile pignorato confina con la particella 665 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, con la particella n°307 di proprietà del sig. **** Omissis ****, con la particella n°462 di proprietà dei sig.ri **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

La particella di terreno agricolo identificata con il n°599 confina con la particella n°127 di proprietà degli esecutati (pignorata - bene n.1), con la particella 128 di proprietà del sig. **** Omissis ****, con la particella n° 235 di proprietà del sig. **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

La particella di terreno pignorata confina con la part. 127 pignorata, con la particella 776 di proprietà **** Omissis ****, con la particella n. 126 di proprietà del sig. **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	213,60 mq	251,00 mq	1,00	258,50 mq	2,70 m	T
Cantina/Taverna	30,40 mq	35,40 mq	0,50	17,70 mq	2,70 m	T
Portico (comprende LT in quanto da demolire)	13,40 mq	13,40 mq	0,35	4,69 mq	2,70 m	T
Abitazione piano I° (escluso scala)	105,50 mq	123,00 mq	1,00	123,00 mq	2,45 m	1
Corte esclusiva eccedente i 25 mq	765,00 mq	765,00 mq	0,01	7,65 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				414,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				414,04 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione si sviluppa su due piani così suddivisa:

Piano terra

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 96,80 mq ;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 17,70 mq;
- n°3 camere da letto aventi superfici nette di $(14,00+16,50+19,80)= 50,30$ mq ;
- n°3 servizi (bagni) aventi superfici nette di $(9,70+3,50+7,50)= 20,70$ mq;
- n°4 disimpegni aventi superfici nette di $(2,40+4,00+8,50+13,20)= 28,10$ mq
- n°1 locale tecnico costruito al di sotto del porticato avente superficie netta di circa 2,30 mq, non considerato nel calcolo delle superfici in quanto da demolire (perchè costituisce volume non autorizzato);
- n°1 porticato avente superficie di circa 13,40 mq;
- n°1 Cantina/taverna avente superficie netta di circa 30,40 mq (considerata come rimessa in quanto non autorizzato il cambio di destinazione d'uso);
- n°1 scala interna avente superficie di circa 7,30 mq;

- n°1 corte esclusiva di circa 790 mq.

Piano primo

- n°2 camere da letto aventi superfici nette di $(23,50+20,90)=44,40$ mq ;
- n°1 ambiente residenziale avente superficie netta di circa 49,10 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di circa 4,40 mq;
- n°1 servizio wc avente superficie netta di circa 7,60 mq;



N.B. Sulla corte esterna esclusiva del fabbricato identificata con la particella 127 è stata realizzata una rimessa con tettoia in lamiera (box in lamiera prefabbricata) della superficie di circa 33,00 mq e circa 13,00 mq di tettoia da demolire in quanto non autorizzati e non sanabili data la realizzazione su confine e parte su proprietà non di proprietà degli esecutati (vedasi allegato 7 - planimetrie stato di fatto e di confronto con quanto autorizzato).



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	150,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	65,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 127 Categoria F3
Dal 19/09/1988 al 31/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 127 Categoria F3
Dal 31/01/1994 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 127, Zc. 2 Categoria F3
Dal 30/01/2007 al 08/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 127, Zc. 2 Categoria F3
Dal 09/11/2007 al 25/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 127, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 16,5 Superficie catastale 421 mq Rendita € 1.022,58 Piano T-1
Dal 25/01/2022 al 12/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 127, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 16,5 Superficie catastale 447 mq Rendita € 1.235,62 Piano T-1
Dal 12/01/2023 al 09/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 127, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 16,5 Superficie catastale 446 mq Rendita € 1.235,62 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1982 al 16/02/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 79, Part. 599 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 10
Dal 16/02/1984 al 19/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 79, Part. 599 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 50 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39

Dal 19/09/1988 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 79, Part. 599 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 50 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39
Dal 30/01/2007 al 02/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 79, Part. 599 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 50 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

Da verifica effettuata nella cronistoria catastale è emerso che non è stato riportato il passaggio di proprietà di compravendita avvenuto in data 31/01/1994 fino al 30/01/2007 con la quale ** Omissis **** vendeva alla **** Omissis **** con sede in Roma via A. Friggeri, 82, la piena proprietà pari a 1/1.**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1984 al 19/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 79, Part. 768 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 65 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,17
Dal 19/09/1988 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 79, Part. 768 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 65 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,17
Dal 30/01/2007 al 02/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 79, Part. 768 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 65 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,17

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

La particella n.768 è stata creata con frazionamento avvenuto in data 05/03/1996 proveniente dalla particella n.127 che è stata frazionata per esproprio di una parte della particella 127 (la part. 776) a favore della cassa del mezzogiorno. Pertanto non poteva essere presente nel passaggio di proprietà di compravendita avvenuto in data 31/01/1994 fino al 30/01/2007 con la quale **** Omissis **** vendeva alla **** Omissis **** con sede in Roma via A. Friggeri, 82, la piena proprietà pari a 1/1 della part. 127, in quanto non ancora generata (la part. 768) e pertanto contenuta nella part. 127.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	127		2	A2	6	16,5	446 mq	1235,62 €	T-1	

Corrispondenza catastale**Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

Confrontando la planimetria catastale del 2007 (allegato n°2) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.1 e 7.2) si sono riscontrate diverse difformità consistenti in:

- spostamento di finestre,
- aperture e chiusure di porte interne ed esterne;
- spostamenti di tramezzature interne e realizzazione di nuove tramezzature;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Considerate le diverse difformità riscontrate tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria il sottoscritto ha effettuato variazione catastale, in modo da dare una rappresentazione dello stato attuale e considerando la trasformazione del locale garage in cantina e non in soggiorno/taverna così come utilizzato dagli esecutati, in quanto non sanabile urbanisticamente ad oggi il cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a residenziale.

Sulla corte perimetrale al fabbricato sono presenti n°2 strutture affiancate, box in lamiera rimovibili, non a distanza regolamentare dai confini, le quali non sono state inserite nella variazione catastale in quanto non essendo sanabili vanno demolite.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso il comune di Alatri è risultato che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia a sanatoria n°2302/S del 05/02/2009, a nome degli attuali esecutati, in riferimento alla legge 47/85, la cui domanda di condono avente protocollo n°8039 del 01/04/1986 era stata presentata a nome della precedente proprietaria sig.ra **** Omissis **** per la realizzazione di fabbricato civile abitazione della superficie lorda di circa 420 mq su due piani con struttura in cemento armato (vedasi allegato n°8 accesso agli atti - documentazione urbanistica).

Confrontando gli elaborati grafici del condono legge 47/85 con il rilievo dello stato attuale è emerso che l'immobile presenta:

- spostamenti di finestre,
- aperture e chiusure di porte interne ed esterne,
- diversa distribuzione degli spazi interni,
- chiusura di una parte del porticato trasformato parte in locale tecnico e parte in cantina/taverna (evidenziati con colore rosso nella planimetria 7.4
- Cambio di destinazione d'uso del locale garage in locale taverna/cantina, tramite chiusura del portone di accesso carrabile ed apertura di nuova porta su finestra esistente, realizzazione di servizio wc all'interno dell'ex garage,

- Eliminazione del locale tecnico per ampliamento della taverna/cantina.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
79	599				Seminativo arborato	3	00 01 50 mq	0,39 €	0,39 €	

Corrispondenza catastale

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

Per tale particella di terreno sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
79	768				Seminativo arborato	3	00 00 65 mq	0,17 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

In riferimento alla corrispondenza catastale considerato che il terreno risulta pavimentato con cls in quanto adibito a piazzale del fabbricato pignorato deve essere effettuata la variazione di coltura da seminativo arborato deve essere portato ad area urbana catasto fabbricati categoria F1 oppure deve essere rimossa la pavimentazione in cls.

PRECISAZIONI

Studio d'Ingegneria Quaranta ing. Antonino - via Fossato Aurello, 28 - 03020 Pico (FR)

Cell. 3287024417 - E-mail: ingegner@quarantaing.it - www.quarantaing.it
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

La corte del fabbricato pignorato allo stato attuale risulta costituita dalle particelle 127 (pignorata) e dalle particelle 768 e 599 (pignorate successivamente con la procedura n.68-2022).

N.B. La corte del fabbricato è attraversata da particella espropriata identificata con il n.776 di proprietà della ditta * Omissis **** in quanto nel sottosuolo dovrebbe insistere condotta idrica oppure fognatura pubblica.***

Tale condotta è posizionata a circa 2,00 ml dallo spigolo del fabbricato (vedasi allegato n. 7 - planimetria stato di fatto 7.7).

N.B. La particella espropriata (N. 776) risulta essere stata pavimentata in cls dagli esecutati che la utilizzano come corte, nella realtà è di proprietà della ditta **** Omissis **** alla quale potrà accedervi quando lo riterrà opportuno.

Altra osservazione è riferita al condono presentato a suo tempo di cui è stata rilasciata concessione edilizia a sanatoria n. 2302/S del 05/02/2009 agli esecutati. Da sovrapposizione degli elaborati grafici approvati ed il rilievo dello stato di fatto è emerso che vi sono delle incongruenze con le superfici, nello stato di fatto le superfici risultano essere maggiori, come esempio è stata riportata la planimetria del piano primo (n. 7.6) in cui si evince che la superficie lorda dello stato di fatto è circa 12,95 mq maggiore rispetto a quanto approvato. Ma considerato che nell'elaborato grafico non sono riportate né le misure e né le superfici e che la sagoma del fabbricato coincide con quella attuale, si è ritenuto opportuno non considerare tale porzione di superficie abusiva in quanto potrebbe essere stato commesso un errore nella copia del progetto in quanto non in perfetta scala nella fase della copia.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1**

L'immobile è stato realizzato negli anni 1980 e rifinito negli anni 2000 si presenta sia internamente che esternamente rifinito in tutte le sue parti, in riferimento allo stato conservativo il fabbricato risulta essere in buono stato, ad eccezione della gronda che andrebbe sostituita. Le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore bianco. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione zona giorno è parte in gres porcellanato e parte in cotto, mentre nella zona notte è presente il parquet in legno, i servizi wc sono stati rivestiti in marmo e granito, le finestre sono in legno massello con doppi vetri, le porte interne in legno massello.

L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio, è inoltre presente impianto di climatizzazione in diverse camere. L'accesso al fabbricato avviene da via Aia Nuova, n.21 attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte del fabbricato (identificata dalla particella 127), accedendo al fabbricato tramite portone in legno massello, come visibile da allegato n°3 - fotografico).

E' presente recinzione lungo il perimetro della corte, realizzata con muretto, paletti in ferro e rete metallica, la corte risulta pavimentata in cls.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

La particella di terreno risulta coltivata a giardino.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

La particella di terreno risulta pavimentata con battuto di cls ed utilizzata come corte dell'abitazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

L'accesso all'abitazione pignorata, posto al piano terra del fabbricato, avviene da strada comunale via Aia Nuova, n°12, attraverso cancello in ferro, attraversando la corte esterna identificata dalla part. 127 (graffata con l'immobile pignorato) ed accedendo tramite portone in legno posto al piano terra. Non risultano parti comuni sulla particella 127.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

Non risultano parti comuni sulla particella pignorata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

Non risultano parti comuni sulla particella pignorata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

Sul fabbricato pignorato non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici e ne servitù.

In riferimento alla corte del fabbricato identificata dalla particella 127 potrebbe gravare servitù di passaggio a favore della particella 776 la quale rappresenta una condotta idrica o fognaria.

Tale particella è stata costituita nel 1984 con esproprio a favore della **** Omissis **** previo frazionamento che ha suddiviso la part. 127 generando oltre alla restante, la particella 776 (espropriata) e la part. 768 (pignorata).

La particella espropriata 776 di proprietà della **** Omissis ****, ha una larghezza di circa 3,5 metri che attualmente è stata pavimentata con battuto di cls da parte degli esecutati e costituisce parte del piazzale in modo abusivo.

Considerato che la condotta (idrica/fognaria) potrebbe subire un intervento di manutenzione straordinaria, tale area sarà oggetto di scavo con occupazione della corte oltre i 3,5 metri di esproprio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

Sugli immobili pignorati non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

Sugli immobili pignorati non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

La struttura portante del fabbricato è in cls armato con pilastri e tamponata con blocchi di tufo. Il fabbricato realizzato intorno al 1980 si sviluppa su due piani, piano terra e primo. Il piano terra ha altezza utile interna di 2.70 metri mentre il piano primo ha altezza media pari a 2,45 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento è in legno, le porte interne sono in legno massello, i pavimenti interni sono in cotto nella zona giorno ed in parquet nella zona notte, i rivestimenti della cucina sono in gres porcellanato i servizi wc sono pavimentati e rivestiti in marmo. Gli infissi esterni sono in legno massello con doppio vetro e persiane in legno. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con elementi radianti in alluminio. In alcune camere è presente impianto di climatizzazione con split a muro. Internamente le scale sono rivestite in cotto, i marciapiedi esterni presentano pavimento in mattoni in cotto. Il fabbricato presenta una recinzione con rete a maglia metallica e cancello in ferro verniciato.

La corte intorno al fabbricato risulta pavimentata con battuto di cemento (vedasi allegato fotografico n°3).

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1**

Il fabbricato con la porzione di corte distinta in catasto al foglio 79 particella 127 risulta occupato dagli esecutati" e dalla loro prole, che lo utilizzano come abitazione primaria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

La porzione di corte distinta in catasto al foglio 79 particella 599 risulta occupata dagli esecutati che la utilizzano come giardino dell'abitazione primaria.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

La porzione di corte distinta in catasto al foglio 79 particella 768 risulta occupata dagli esecutati che la utilizzano come piazzale dell'abitazione identificata dalla part. 127.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1994 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Gallelli	31/01/1994	119863	7111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	02/02/1994	1507	1838

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/02/1994	6964	1V
Dal 30/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annamaria Ortolan	30/01/2007	209185	9.518
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/02/2007	3621	2382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	02/02/2007	459	

In data 14/09/1999 veniva effettuata la trascrizione - Registro Particolare 11910 Registro Generale 15015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 9960 del 08/07/1999
DOMANDA GIUDIZIALE - Revoca atti soggetti a trascrizione.

*Nell'atto del 30/01/2007, notaio Ortolan Annamaria, viene riportata a pag. 7 la trascrizione al registro Particolare n.11910 e generale n. 15015, citazione a favore della Banca Popolare del Cassinate, contro **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** per ottenere la revoca dell'atto Gallelli del 31/01/1994, formalità per la quale è stato prestato il consenso a cancellazione con scrittura autenticata dal notaio Roberto Labate di Sora in data 10/10/2006 rep. 307042/47470.*

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1988 al 31/01/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	19/09/1988	4563	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/1994 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Domenico Gallelli	31/01/1994	119863	7111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	02/02/1994	1507	1838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2007	**** Omissis ****	Roma	21/02/1994	6964	1 V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ortolan Annamaria	30/01/2007	209185	9518
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	03/02/2007	3621	2382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	02/02/2007	459	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1988 al 31/01/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	19/09/1988	4563	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/1994 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Gallelli	31/01/1994	119863	7111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	02/02/1994	1507	1838

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/02/1994	6964	1V
Dal 30/01/2007 al 02/04/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ortolan Annamaria	30/01/2007	209185	9518
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	03/02/2007	3621	2382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	02/02/2007	459	

La particella n.768 è stata creata con frazionamento avvenuto in data 05/03/1996 proveniente dalla particella n.127 che è stata frazionata per esproprio di una parte della particella 127 (la part. 776) a favore della cassa del mezzogiorno. Pertanto non poteva essere presente nel passaggio di proprietà di compravendita avvenuto in data 31/01/1994 fino al 30/01/2007 con la quale **** Omissis **** vendeva alla **** Omissis **** con sede in Roma via A. Friggeri, 82, la piena proprietà pari a 1/1 della part. 127, in quanto non ancora generata (la part. 768) e pertanto contenuta nella part. 127.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia da Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 03/02/2007
 Reg. gen. 3622 - Reg. part. 817
 Quota: 1/1
 Importo: € 330.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00
 Percentuale interessi: 3,95 %
 Rogante: Ortolan Annamari
 Data: 30/01/2007
 N° repertorio: 20986
 N° raccolta: 9519

Trascrizioni

• **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Frosinone il 14/09/1999

Reg. gen. 15015 - Reg. part. 11910

Quota: 1/1

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

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

• **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 11/05/2021

Reg. gen. 7355 - Reg. part. 5982

Quota: 1/1

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

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

• **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 29/04/2022

Reg. gen. 7625 - Reg. part. 6264

Quota: 1/1

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

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



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Frosinone il 14/09/1999

Reg. gen. 15015 - Reg. part. 11910

Quota: 1/1

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

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

• **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 29/04/2022

Reg. gen. 7625 - Reg. part. 6264

Quota: 1/1

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

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 29/04/2022

Reg. gen. 7625 - Reg. part. 6264

Quota: 1/1

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

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

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1**

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "A0" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Alatri approvato nel 1971 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

La particella di terreno risulta ricadente in zona "A0" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Alatri approvato nel 1971 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

La particella di terreno risulta ricadente in zona "A0" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Alatri approvato nel 1971 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. **L'immobile non risulta agibile.**

Da accesso agli atti presso il comune di Alatri è risultato che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia a sanatoria n°2302/S del 05/02/2009, a nome degli attuali esecutati, in riferimento alla legge 47/85, la cui domanda di condono avente protocollo n°8039 del 01/04/1986 era stata presentata a nome della precedente proprietaria sig.ra **** Omissis **** per la realizzazione di fabbricato civile abitazione della superficie lorda di circa 420 mq su due piani con struttura in cemento armato (vedasi allegato n°8 accesso agli atti - documentazione urbanistica).



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.

**Abusi riscontrati**

Confrontando gli elaborati grafici allegati alla domanda di concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 47/85 con il rilievo dello stato attuale è emerso che l'immobile presenta diversi abusi consistenti in:

- spostamenti di finestre,
- aperture e chiusure di porte interne ed esterne,
- diversa distribuzione degli spazi interni,
- chiusura di una parte del porticato trasformato parte in locale tecnico e parte in cantina/taverna (evidenziati con colore rosso nella planimetria 7.4
- Cambio di destinazione d'uso del locale garage in locale taverna/cantina, tramite chiusura del portone di accesso carrabile ed apertura di nuova porta su finestra esistente, realizzazione di servizio wc all'interno dell'ex garage,
- Eliminazione del locale tecnico per ampliamento della taverna/cantina.

Sulla corte perimetrale al fabbricato sono presenti n°2 strutture affiancate, box in lamiera rimovibili, poste adiacente al confine, prive di titoli abilitativi pertanto devono essere rimosse/demolite.

Sanabilità delle opere**Opere sanabili**

Le opere consistenti negli spostamenti di finestre, aperture e chiusure di porte interne ed esterne, la diversa distribuzione degli spazi interni, posso essere sanati presentando SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo versamento di € 1000,00 in quanto trattasi di abusi formali e non sostanziali, nel senso che non sono stati effettuati incrementi volumi o di superfici. Per tali difformità non è stato presentato alcun titolo abilitativo presso l'ufficio urbanistica del comune di Alatri, pertanto l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile può presentare scia a sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 per le opere interne realizzate abusivamente.

Opere non sanabili

Le opere non sanabili consistono nella realizzazione di incrementi di volumi o superfici ai quali non è possibile applicare l'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, in quanto viene a mancare la doppia conformità urbanistica, cioè la possibilità di realizzare l'opera al momento della sua realizzazione e ad oggi, considerato che sull'immobile è stato realizzato un incremento di volume, consistente nella trasformazione di una porzione del porticato in locale tecnico e parte in locale taverna/cantina, tali opere sono state evidenziate on colore rosso nella planimetria allegato 7.4.

Altra opera non sanabile è il cambio di destinazione d'uso del locale garage e locale tecnico in superficie residenziale, taverna, tale cambio di destinazione d'uso non essendo sanabile deve essere ripristinato lo stato



dei luoghi, ma il sottoscritto ha considerato il cambio di destinazione d'uso da garage a cantina ed inserito tale superficie nella variazione catastale come cantina, in quanto tali superfici erano state sanate come non residenziali e pertanto la trasformazione a cantina può essere ammessa.

Sulla corte perimetrale al fabbricato sono presenti n°2 strutture affiancate, box in lamiera rimovibili (della superficie di circa 33,00 mq di rimesse e circa 16,00 mq di tettoie), poste adiacente del confine, prive di titoli abilitativi pertanto non essendo sanabili ai sensi degli art. coli 36 e 37 del D.P.R. 280/2001 vanno rimossi/demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi.

Quantificazione oneri necessari per presentazione SCIA a sanatoria per opere interne realizzate abusivamente e demolizione opere non sanabili.

- Oneri da versare al comune per presentazione SCIA a sanatoria	€ 1.200,00
- Spese tecniche per presentazione SCIA a sanatoria (spese ed oneri).....	€ 2.000,00
- Spese ed oneri per pratica genio civile per sanare spostamenti di finestre e porte.....	€ 4.000,00
- Stima costi demolizione locali rimessa su corte esclusiva comprensivi di smaltimento e trasporto a discarica (ripristino dello stato dei luoghi) + demolizione locale tecnico della sup. di circa 4,75 mq.....	€ 6.000,00
Totale.....	€13.200,00

Si stima un costo complessivo delle spese per la presentazione della scia a sanatoria dell'abitazione, della pratica presso il Genio Civile e per la demolizione delle parti abusive, comprensive di spese tecniche di € 15.500,00 (Euro quindicimilacinquecento/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di spesa forfettaria pari ad € 15.500,00 (Euro quindicimilacinquecento/00) per la sanabilità degli abusi edilizi e ripristino dello stato dei luoghi. ☐

Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti

- Stima costo delle certificazioni mancanti (idrica elettrica e termica)di circa € 2.500,00

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di spesa forfettaria pari ad € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00) per il rilascio delle certificazioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

La particella di terreno agricolo è stata pavimentata con battuto di cls senza titoli autorizzativi, pertanto è da ripristinare lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "A0" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Alatri approvato nel 1971 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599

La particella di terreno ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

La particella di terreno ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1**

L'immobile pignorato è identificato al n.c.e.u. del comune di Alatri (FR) al fg. 79 part. 127, categoria A2, realizzato su due piani, piano terra e primo, costituito da 16,5 vani, si presenta rifinito in tutte le sue parti con annessa corte esclusiva costituita dalle particelle n°127, 599, 768 e recinzione come visibile da allegato n°3 - fotografico. Situato in zona agricola del PRG del comune di Alatri, dista circa 8,00 km dal centro storico di Alatri ed è facilmente raggiungibile dalla superstrada Ferentino Sora dalla quale dista circa 1,50 km.

L'immobile è costituito a piano terra da soggiorno, cucina, n°4 disimpegni, n°3 servizi wc, n°3 camere da letto, da box trasformato in taverna/cantina, da scala interna al soggiorno per accesso al piano primo e da porticato. A piano primo è costituita da n° 2 camere da letto, servizio wc, un disimpegno e da zona giorno per una superficie totale lorda convenzionale di circa 414 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 79, Part. 127, Zc. 2, Categoria A2**

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

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dagli

esecutati e dalla loro prole;

- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica (situato in zona agricola ed autorizzato con concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 2007).
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali e non simili per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobile fabbricato ad uso residenziale in zona "A" agricola del PRG del comune di Alatri, considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti, realizzata negli anni 1983 e rifinita nel 2007, pavimentato in cotto e parquet, come uso civile abitazione, da un min. di €/mq. 800,00 ad un max. di €/mq. 1.800,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2021), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per immobili residenziali in stato conservativo ottimo, da un min. di €/mq. 1.100,00 ad un max. di €/mq. 1.600,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione dell'immobile essendo stato realizzato con rifiniture e materiali di pregio (pavimenti in granito, finestre e porte in legno massello, pavimentazione della corte esclusiva con mattoni in cotto, si ritiene corretto adottare un **valore di mercato pari ad €/mq. 1.500,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona agricola "A" del PRG del comune di Alatri), in stato conservativo buono, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato: in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva mq. 414,04

Mq. 414, 4x €. 1.500,00/mq. x 100% = ----- € 621.060,00

Detrazione per spese, oneri, eliminazione abusi, spese tecniche, ecc----- € - 15.500,00

Detrazione per rilascio certificazioni impianti ----- € - 2.500,00

TOTALE ----- € 603.060,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile (abitazione di tipo civile) è pertanto pari ad € 603.060,00 arrotondabile ad **€ 603.000,00 (seicentotremila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata.**

Valore finale di stima bene n°1: € 603.000,00

• **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599**

Terreno agricolo identificato al fg.79 del comune di Alatri con la particella n°599 della superficie di circa 150,00 mq costituente la corte del fabbricato identificato dalla part. 127 (bene n.1)

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 79, Part. 599, Qualità Seminativo arborato**

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

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione e coltivato dagli esecutati;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola nel comune di Alatri coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a seminativo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2019), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 9.000,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione che trattasi di porzione di giardino adiacente il fabbricato pignorato, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,00.**

Superficie lorda complessiva mq. 150,00

Mq. 150,00x € 5,00/mq. x 100% = -----€ 750,00

TOTALE -----€ 750,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile bene n°2 è pertanto pari ad € 750,00 arrotondabile ad € 700,00 (settecento/00) pari alla quota del 100% della proprietà pignorata.

Valore finale di stima bene n°2: € 700,00

• **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768**

Terreno agricolo identificato al fg.79 del comune di Alatri con la particella n°768 della superficie di circa 65,00 mq costituente la corte del fabbricato identificato dalla part. 127 (bene n.1)

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 79, Part. 768, Qualità Seminativo arborato**

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

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;

- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione e coltivato dagli esecutari;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola nel comune di Alatri coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a seminativo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2019), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Alatri, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 9.000,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione che trattasi di porzione di corte adiacente il fabbricato pignorato, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,00.**

Superficie lorda complessiva mq. 65,00

Mq. 65,00 x € 5,00/mq. x 100% = ----- € 325,00

Considerato che la particella è stata pavimentata con battuto di cls per un valore di circa € 20,00/mq ma senza titoli autorizzativi, pertanto è da ripristinare lo stato dei luoghi per un valore di spesa pari ad € 20,00/mq pertanto avremo:

pavimentazione in cls € 20,00/mq; 65 x 20 €/mq = ----- € 1.300,00

Stima spese di demolizione della pavimentazione € 20,00/mq x 65 mq = ~~€ - 1.300,00~~

TOTALE ----- € 325,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile bene n°3 è pertanto pari ad € 325,00 arrotondabile ad € 300,00 (trecento/00) pari alla quota del 100% della proprietà pignorata. □

Valore finale di stima bene n°3: € 300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Deurtazione	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T- 1	414,04 mq	1.500,00 €/mq	€ 621.060,00	100,00%	- € 18.060,00	€ 603.000,00
Bene N° 2 - Terreno Alatri (FR) - via Aia	150,00 mq	5,00 €/mq	€ 750,00	100,00%	- € 50,00	€ 700,00

Nuova - part. 599						
Bene N° 3 - Terreno Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768	65,00 mq	5,00 €/mq	€ 325,00	100,00%	-€ 25,00	€ 300,00
Valore di stima:						€ 604.000,00

Valore finale di stima lotto unico: € 604.000,00

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.

Pico, li 10/04/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quaranta Antonino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documenti catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Visure ipocatastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n° 5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Atti di compravendita e successioni
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Accesso agli atti documenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - inquadramento cartografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 - Variazione catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**LOTTO UNICO****• Bene N° 1 - *Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1 - part. 127***

L'immobile pignorato è identificato al n.c.e.u. del comune di Alatri (FR) al fg. 79 part. 127, categoria A2, realizzato su due piani, piano terra e primo, costituito da 16,5 vani, si presenta rifinito in tutte le sue parti con annessa corte esclusiva costituita dalle particelle n°127, 599, 768 e recinzione come visibile da allegato n°3 - fotografico. Situato in zona agricola del PRG del comune di Alatri, dista circa 8,00 km dal centro storico di Alatri ed è facilmente raggiungibile dalla superstrada Ferentino Sora dalla quale dista circa 1,50 km. L'immobile è costituito a piano terra da soggiorno, cucina, n°4 disimpegni, n°3 servizi wc, n°3 camere da letto, da box trasformato in taverna/cantina, da scala interna al soggiorno per accesso al piano primo e da porticato. A piano primo è costituita da n° 2 camere da letto, servizio wc, un disimpegno e da zona giorno per una superficie totale lorda convenzionale di circa 414 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 127, Zc. 2, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "A0" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Alatri approvato nel 1971 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

• Bene N° 2 - *Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599*

Terreno agricolo identificato al fg.79 del comune di Alatri con la particella n°599 della superficie di circa 150,00 mq costituente la corte del fabbricato identificato dalla part. 127 (bene n.1) Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 599, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: La particella di terreno risulta ricadente in zona "A0" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Alatri approvato nel 1971 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

• Bene N° 3 - *Terreno ubicato a Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768*

Terreno agricolo identificato al fg.79 del comune di Alatri con la particella n°768 della superficie di circa 65,00 mq costituente la corte del fabbricato identificato dalla part. 127 (bene n.1) Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 768, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: La particella di terreno risulta ricadente in zona "A0" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Alatri approvato nel 1971 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE FINALE DI STIMA € 604.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Aia Nuova,12, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 127, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	414,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato realizzato negli anni 1980 e rifinito negli anni 2000 si presenta sia internamente che esternamente rifinito in tutte le sue parti, in riferimento allo stato conservativo il fabbricato risulta essere in buono stato, ad eccezione della gronda che andrebbe sostituita. Le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore bianco. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione zona giorno è parte in gres porcellanato e parte in cotto, mentre nella zona notte è presente il parquet in legno, i servizi wc sono stati rivestiti in marmo e granito, le finestre sono in legno massello con doppi vetri, le porte interne in legno massello. L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio, è inoltre presente impianto di climatizzazione in diverse camere. L'accesso al fabbricato avviene da via Aia Nuova, n.21 attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte del fabbricato (identificata dalla particella 127), accedendo al fabbricato tramite portone in legno massello, come visibile da allegato n°3 - fotografico). E' presente recinzione lungo il perimetro della corte, realizzata con muretto, paletti in ferro e rete metallica, la corte risulta pavimentata in cls.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è identificato al n.c.e.u. del comune di Alatri (FR) al fg. 79 part. 127, categoria A2, realizzato su due piani, piano terra e primo, costituito da 16,5 vani, si presenta rifinito in tutte le sue parti con annessa corte esclusiva costituita dalle particelle n°127, 599, 768 e recinzione come visibile da allegato n°3 - fotografico. Situato in zona agricola del PRG del comune di Alatri, dista circa 8,00 km dal centro storico di Alatri ed è facilmente raggiungibile dalla superstrada Ferentino Sora dalla quale dista circa 1,50 km. L'immobile è costituito a piano terra da soggiorno, cucina, n°4 disimpegni, n°3 servizi wc, n°3 camere da letto, da box trasformato in taverna/cantina, da scala interna al soggiorno per accesso al piano primo e da porticato. A piano primo è costituita da n° 2 camere da letto, servizio wc, un disimpegno e da zona giorno per una superficie totale lorda convenzionale di circa 414,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 599		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 599, Qualità Seminativo arborato	Superficie	150,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno risulta coltivata a giardino.		
Descrizione:	Terreno agricolo identificato al fg.79 del comune di Alatri con la particella n°599 della superficie di circa 150,00 mq costituente la corte del fabbricato identificato dalla part. 127 (bene n.1)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Terreno			
---------------------	--	--	--



Ubicazione:	Alatri (FR) - via Aia Nuova - part. 768		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 768, Qualità Seminativo arborato	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno risulta pavimentata con battuto di cls ed utilizzata come corte dell'abitazione.		
Descrizione:	Terreno agricolo identificato al fg.79 del comune di Alatri con la particella n°768 della superficie di circa 65,00 mq costituente la corte del fabbricato identificato dalla part. 127 (bene n.1)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA,12, PIANO T-1****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 03/02/2007

Reg. gen. 3622 - Reg. part. 817

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

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

Capitale: € 220.000,00

Percentuale interessi: 3,95 %

Rogante: Ortolan Annamari

Data: 30/01/2007

N° repertorio: 20986

N° raccolta: 9519

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Frosinone il 14/09/1999

Reg. gen. 15015 - Reg. part. 11910

Quota: 1/1

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

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

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 11/05/2021

Reg. gen. 7355 - Reg. part. 5982

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 29/04/2022

Reg. gen. 7625 - Reg. part. 6264

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 599**Trascrizioni**

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Frosinone il 14/09/1999

Reg. gen. 15015 - Reg. part. 11910

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 29/04/2022

Reg. gen. 7625 - Reg. part. 6264

Quota: 1/1

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

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA AIA NUOVA - PART. 768

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 29/04/2022

Reg. gen. 7625 - Reg. part. 6264

Quota: 1/1

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

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

