

# TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Stefano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2022 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2022 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.624,00</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 28/06/2022, il sottoscritto Geom. Di Stefano Paolo, con studio in Via Cartiera, 38 - 03013 - Ferentino (FR), email pa.dis@libero.it, PEC paolo.distefano@geopec.it, Tel. 340 7204900, 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) - Vicolo della Scaletta, 12, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.4325 N 13.2039 E)

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare è ubicata nel centro storico del Comune di Alatri e precisamente in vicolo della Scaletta n. 12. Composta da n. 3 piani fuori terra, struttura portante in muratura e solai in laterocemento. Il piano terra è direttamente accessibile da Vicolo della Scaletta. L'accesso al piano primo è consentito da scala in pietra e il piano primo da scala interna in legno.

L'area esterna, di proprietà pubblica, risulta essere pavimentata con blocchetti di leucitite (sampietrini), percorribile con auto. Non sono presenti invece parcheggi.

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.

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) - Vicolo della Scaletta, 12, piano T-1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Esaminati gli atti depositati si attesta che il creditore ha prodotto:

- atto di pignoramento notificato il 21 dicembre 2021 e trascritto a Frosinone 24.02.2022 al n. 2422 di registro particolare e n. 2987 di registro generale;

- certificazione notarile secondo comma ex art. 537 c.p.c. in data 23 marzo 2022, a firma di ##Dr. Maurizio Lunetta\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*San Giuseppe Jato (PA)\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Corso Umberto I, 151, cap 90048##;

Pertanto la documentazione di cui all'art. n. 567 del c.p.c. risulta conforme.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a sud con la proprietà pubblica (Vicolo della Scaletta); a nord con il mappale n. 947, terreno, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a est con il mappale n. 971, fabbricato, di cui non si è potuto accertare la proprietà, in quanto, da indagini effettuate, non risulta essere censito al C.E.U. e pertanto privo di intestazione; a ovest con il mappale 969, fabbricato, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,40 mq	54,90 mq	1,00	54,90 mq	2,40 m	1
Abitazione	39,80 mq	54,90 mq	1,00	54,90 mq	2,40 m	2
Cantina	40,20 mq	54,90 mq	0,20	10,98 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,78 mq</b>		

Destinazione residenziale con altezza interna netta inferiore al minimo di cui al D.M. del 5 luglio 1975 (D.M. Sanità).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 28/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 970, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,5 Piano T
Dal al 28/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. MU, Part. 970, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,5 Piano 1-2
Dal 28/04/1999 al 03/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 970, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 204,52 Piano T-1-2
Dal 03/03/2016 al 06/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 105, Part. 970, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 120 mq Rendita € 204,52 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare è stata oggetto di fusione catastale giusta pratica 5445 del 13.01.2000, successivamente ad acquisto da proprietari diversi. Sono stati fusi i sub nn. 1 e 2 e creato il sub n. 3 (attuale).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	970	3	1	A4	3	6	120 mq	204,52 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

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

PATTI



Dall'esame degli atti di provenienza non risultano pesare sull'immobile particolari modi d'uso, oneri reali, obbligazioni, ecc.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare oggetto di procedura si presenta in buono stato conservativo. Dal sopralluogo effettuato non risultano esserci particolarità, anche strutturali, degne di nota. Necessarie opere di manutenzione ordinaria in riferimento alla tinteggiatura interna. Anche esternamente, ovvero nelle facciate e nelle parti comuni a vista, l'immobile si presenta ben tenuto.

## PARTI COMUNI

---

Non risultano esservi parti comuni, ad esclusione delle murature portanti verticali ad est ed ovest, in proprietà con i relativi confinanti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile oggetto di procedura non risulta gravato da alcuna servitù, censo o livello.

Da certificazione prot. n. 728 del 09.01.2023, rilasciata dal Settore Urbanistico ed Edilizio Servizio Urbanistica del Comune di Alatri si evince l'assenza di usi civici.

Da certificazione prot. n. 2795 del 23.01.2023, rilasciata dall'Area Tecnica Settore Edilizia ed Urbanistica Sportello Unico per l'Edilizie / Sezione Edilizia Privata del Comune di Alatri, si evince che l'immobile oggetto di procedura non è stato realizzato mediante finanziamenti pubblici, ovvero in edilizia residenziale pubblica agevolata e/o convenzionata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile, di remota realizzazione, ha una struttura portante in muratura, composta da pietrame non squadrato con spessore che varia dai 60/70 cm del piano terra ai 50/60 dei piani superiori. Il piano terra ha un'altezza interna pari a m 2,40 circa, il piano primo e secondo a m 2,40. Parte della camera con affaccio sulla strada pubblica e la totalità del bagno hanno un'altezza variabile da m 2,40 a m 1,70 circa. Il solaio tra il piano terra e primo risulta essere misto, ovvero composto da travi a doppio T in acciaio e tavelle in laterizio con sovrastante getto di calcestruzzo. La scala interna che conduce al piano secondo è in legno. La copertura è affidata ad un tetto spiovente ad una falda con pendenza verso sud, manto di coppi, non è stato possibile verificare la struttura portante. I piani primo e secondo risultano essere completati e avere finiture di tipo civile. Il piano terra, utilizzato come cantina / rimessa, presenta un'intonacatura su circa il 50 % delle pareti verticali, mentre risulta essere al grezzo il soffitto. Risulta essere un unico ambiente senza pareti divisorie. Sono presenti un pilastro ed una trave in acciaio che, come dichiarato dal proprietario, non sono strutturali ma solo a sostegno di pareti mobili non più installate.

Al piano primo trovano ubicazione una piccola cucina, una sala (soggiorno / pranzo), entrambe con finestra e affaccio sulla strada pubblica e un piccolo bagno sprovvisto di finestra.

Al piano primo sono presenti una camera ed un bagno con finestra e affaccio sulla strada pubblica, un piccolo ripostiglio con finestra a tetto e un'altra camera senza finestra.

L'impianto elettrico è presente su tutti e tre i piani. Al piano primo e secondo, oltre all'impianto igienico sanitario è presente anche l'impianto elettrico, quest'ultimo dotato di radiatori al piano primo mentre ne è sprovvisto al piano secondo. Il servizio igienico al piano primo è dotato di lavabo, tazza wc , bidet e doccia,

mentre quello al piano secondo, ha una vasca al posto della doccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1978 al 28/04/1999	**** Omissis ****	<b>Rogito di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rossi Franco	17/07/1978	25558	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	01/08/1978		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/04/1999 al 03/03/2016	**** Omissis ****	<b>Rogito di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rossi Franco	28/04/1999	23073	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	29/04/1999	6464	5067
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/03/2016	**** Omissis ****	<b>Rogito di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rossi Franco	03/03/2016	62548	25478
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Frosinone	04/03/2016	3587	2769
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Frosinone il 04/03/2016  
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 463  
Quota: 1/1  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 95.000,00  
Interessi: € 95.000,00  
Percentuale interessi: 3,11 %
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto a Frosinone il 24/02/2022  
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2422  
Quota: 1/1  
Importo: € 113.266,57  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri per la cancellazione sono:

- Ipoteca volontaria: derivante da mutuo, per cui trova applicazione l'art. 15 del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973, e pertanto dovrà essere versata esclusivamente la tassa ipotecaria pari ad € 35,00;
- Pignoramento: Imposta ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 200,00; Imposta di bollo di € 59,00; Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile oggetto della procedura ricade all'interno della perimetrazione della zona definita CR2 sottozona residenziale con edifici ed aree di notevole valore ambientale, disciplinata dagli artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Alatri (FR), adottato con D.C. n. 112 del 31/07/1964 e successive n. 118 del 29/08/1964, n. 119 del 03/09/1964 e n. 120 del 06/09/1964, approvato con Decreto Ministeriale LL.PP. n. 2736 del 23/12/1971.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

La costruzione dell'immobile è antecedente l'entrata in vigore del vigente P.R.G. del Comune di Alatri, ovvero realizzato prima del 31 luglio 1964. Successivamente è stata presentata D.I.A. prot. n. 29630 del 30/09/2005, al fine di procedere al rifacimento del rivestimento della scala esterna. Successivamente è stata presentata Comunicazione di Attività di Edilizia Libera tardiva, a sanatoria di opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione di pareti divisorie al piano primo e spostamento del servizio igienico al piano secondo. Entrambe non presentano comunicazioni ostantive da parte del Comune e pertanto si possono ritenere valide.

Ricade completamente nella zona Rispetto centri storici del P.T.P.R.: Insediamenti urbani storici e territori contermini in una fascia di rispetto di 150 metri ai sensi dell' art. 134 co. 1, lett. c Dlvo 42/04 e artt. 59 e 60 LR 38/99 e LR 27/2001.

### ***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.



Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie presenti.

Per la verifica ed eventuale adeguamento degli impianti (elettrico, gas, idrico/sanitario), si stima una spesa di € 2.000,00 (duemila/00) onnicomprensivi.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito e non presenta caratteristiche tali da presupporre possa farne parte in futuro.

## 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) - Vicolo della Scaletta, 12, piano T-1-2

L'unità immobiliare è ubicata nel centro storico del Comune di Alatri e precisamente in vicolo della Scaletta n. 12. Composta da n. 3 piani fuori terra, struttura portante in muratura e solai in laterocemento. Il piano terra è direttamente accessibile da Vicolo della Scaletta. L'accesso al piano primo è consentito da scala in pietra e il piano primo da scala interna in legno. L'area esterna, di proprietà pubblica, risulta essere pavimentata con blocchetti di leucitite (sampietrini), percorribile con auto. Non sono presenti invece parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 970, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 96.624,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto si è scelto di procedere attraverso il calcolo del valore di mercato che, secondo il Regolamento UE n. 575/2013 del 26.06.2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea n. L 176 del 27 giugno 2013, viene così definito: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni". Tale procedimento si fonda sulla rilevazione e successiva comparazione dei dati reali di mercato, accertando che le caratteristiche qualitative (luminosità, esposizione, panoramicità, stato di manutenzione, ecc) siano simili tra gli immobili presi in considerazione. Infatti gli Standard di Valutazione Internazionale (IVS - International Valuation Standard) pongono come unico fondamento



logico della valutazione la comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli altri immobili, il prezzo e le caratteristiche note. Procedendo alla rilevazione dei dati, si è scelto di effettuare una ricerca sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it). Nello specifico,

- Unità immobiliare in via Urbano Sabellico con una superficie di circa 80 mq e un prezzo di € 63.000. Pertanto il valore a mq è pari ad € 787,50;

- Unità immobiliare in vicolo Stere, con una superficie totale di circa 60 mq e un prezzo di € 43.000. Pertanto il valore a mq è pari ad € 716,66;

- Unità immobiliare in vicolo della Piazzetta, con una superficie totale di circa 150 mq e un prezzo di € 135.000. Pertanto il valore a mq è pari ad € 900,00.

Considerati i valori sopra riportati, estratti dall'indagine effettuate, si ha un valore medio pari ad €/mq 801,38 che viene arrotondato ad €/mq 800,00 (ottocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Alatri (FR) - Vicolo della Scaletta, 12, piano T-1-2	120,78 mq	800,00 €/mq	€ 96.624,00	100,00%	€ 96.624,00
				Valore di stima:	€ 96.624,00

Valore di stima: € 96.624,00

**Valore finale di stima: € 96.624,00**

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.

Ferentino, li 07/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Stefano Paolo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - D.I.A. PROT. 29630/2005
- ✓ N° 5 Altri allegati - C.I.A. PROT. 4912/2015
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota prot. n. 2795/2023 (Riscontro edilizia convenzionata)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Nota prot. n. 728/2023 (Riscontro usi civici)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Vicolo della Scaletta, 12, piano T-1-2  
L'unità immobiliare è ubicata nel centro storico del Comune di Alatri e precisamente in vicolo della Scaletta n. 12. Composta da n. 3 piani fuori terra, struttura portante in muratura e solai in laterocemento. Il piano terra è direttamente accessibile da Vicolo della Scaletta. L'accesso al piano primo è consentito da scala in pietra e il piano primo da scala interna in legno. L'area esterna, di proprietà pubblica, risulta essere pavimentata con blocchetti di leucitite (sampietrini), percorribile con auto. Non sono presenti invece parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 970, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura ricade all'interno della perimetrazione della zona definita CR2 sottozona residenziale con edifici ed aree di notevole valore ambientale, disciplinata dagli artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Alatri (FR), adottato con D.C. n. 112 del 31/07/1964 e successive n. 118 del 29/08/1964, n. 119 del 03/09/1964 e n. 120 del 06/09/1964, approvato con Decreto Ministeriale LL.PP. n. 2736 del 23/12/1971.

**Prezzo base d'asta: € 96.624,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.624,00**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Alatri (FR) - Vicolo della Scaletta, 12, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 970, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	120,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare oggetto di procedura si presenta in buono stato conservativo. Dal sopralluogo effettuato non risultano esserci particolarità, anche strutturali, degne di nota. Necessarie opere di manutenzione ordinaria in riferimento alla tinteggiatura interna. Anche esternamente, ovvero nelle facciate e nelle parti comuni a vista, l'immobile si presenta ben tenuto.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è ubicata nel centro storico del Comune di Alatri e precisamente in vicolo della Scaletta n. 12. Composta da n. 3 piani fuori terra, struttura portante in muratura e solai in laterocemento. Il piano terra è direttamente accessibile da Vicolo della Scaletta. L'accesso al piano primo è consentito da scala in pietra e il piano primo da scala interna in legno. L'area esterna, di proprietà pubblica, risulta essere pavimentata con blocchetti di leucitite (sampietrini), percorribile con auto. Non sono presenti invece parcheggi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

