

Architetto PAOLO VENDITTI CTU

Via Vincenzo Bellini n.6

03100 FROSINONE

Tel. e Fax 0775-291038

Cell.: 368-3070833

E-mail: paolo.venditti@archiworldpec.it

E-mail: archpaolovenditti@gmail.com

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II. G.E. DOTT. GIAMPAOLO PIRO

PERIZIA INTEGRATIVA e SOSTITUTIVA per la privacy MODIFICATA nelle pagine 23 e 39 (della precedente depositata il 21.03.2024 - gli allegati restano validi quelli già depositati) dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Architetto Paolo Venditti**, nell'**Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.**

promossa da

DOVALUE SPA (mandataria di **BCC NPLS 2020 SRL**)

Codice fiscale: 00390840239

VIALE DELL'AGRICOLTURA N.7

VERONA (VR)

BCC NPLS 2020 SRL

Codice fiscale: 05098890261

VIA VITTORIO ALFIERI 1

CONEGLIANO (TV)

contro

omissis

Codice fiscale: omissis

omissis

omissis - omissis

Nato a omissis il omissis

omissis

Codice fiscale: omissis

omissis

omissis - omissis

Nato a omissis il omissis

Sommario	2
Incarico.....	pag. 3
Premessa	pag. 3
LOTTO 1	pag. 3 - 11
Descrizione Lotto	pag. 3 e 4 Completezza documentazione ex Art. 567..... pag. 4
Titolarità, ,	pag. 4 e 5 Confini e Consistenza pag. 5 Cronistoria dati Catastali pag. 5 e 6
Dati catastali	pag. 6 e 7
Precisazioni, Patti, Stato Conservativo, Parti Comuni, Servitù, Caratteristiche costruttive prevalenti	pag. 7
Stato di occupazione	pag. 7 e 8 Provenienze ventennali pag. 8 e 9 Formalità pregiudizievoli..... pag. 9 e 10
Normativa Urbanistica	pag. 10 Regolarità Edilizia pag. 10 e 11 Vincoli od Oneri Condominiali..... pag. 11
LOTTO 2	pag. 11 - 17
Descrizione Lotto	pag. 11 e 12
Completezza documentazione ex Art. 567, Titolarità, Confini, Consistenza	pag. 12
Cronistoria dati Catastali	pag. 13 Dati catastali..... pag. 13 e 14
Precisazioni, Patti, Stato Conservativo, Parti Comuni, Caratteristiche costruttive prevalenti.....	pag. 14
Stato di occupazione	pag. 14 e 15 Provenienze ventennalipag. 15Formalità pregiudizievoli..... pag. 15 e 16
Normativa Urbanistica	pag. 16Regolarità Edilizia, Vincoli od Oneri Condominiali..... pag. 17
LOTTO 3	pag. 17 - 21
Descrizione Lotto, Completezza documentazione ex Art. 567	pag. 17 Titolarità..... pag. 17 e 18
Confini, Consistenza, Cronistoria dati Catastali	pag. 18..... Dati catastali pag. 18 e 19
Precisazioni, Patti, Stato Conservativo, Parti Comuni, Servitù, Caratteristiche costruttive prevalenti	pag. 19 e 20
Stato di occupazione, Provenienze ventennali	pag. 20 Formalità pregiudizievoli pag. 20 e 21
Normativa Urbanistica, Regolarità Edilizia, Vincoli od Oneri Condominiali.....	pag. 21
LOTTO 4	pag. 21 - 28
Descrizione Lotto	pag. 21 e 22 Completezza documentazione ex Art. 567..... pag. 22
Titolarità ... pag. 22 e 23 Confini ... pag. 23 Consistenza pag. 23 e 24 ... Cronistoria dati Catastali ...	pag. 24 e 25
Dati catastali, Precisazioni, Patti	pag. 24 e 25
Stato Conservativo, Parti Comuni, Servitù, Caratteristiche costruttive prevalenti	pag. 26
Stato di occupazione	pag. 26Provenienze ventennali pag. 26 e 27 Formalità pregiudizievoli..... pag. 27
Normativa Urbanistica, Regolarità Edilizia, Vincoli od Oneri Condominiali.....	pag. 28
LOTTO 1 Stima/Formazione Lotto	pag. 28 e 29
LOTTO 1 Riepilogo Bando d'Asta	pag. 30
LOTTO 1 Schema riassuntivo per la pubblicità	pag. 31
LOTTO 2 Stima/Formazione Lotto	pag. 32
LOTTO 2 Riepilogo Bando d'Asta	pag. 33
LOTTO 2 Schema riassuntivo per la pubblicità	pag. 33
LOTTO 3 Stima/Formazione Lotto	pag. 34
LOTTO 3 Riepilogo Bando d'Asta	pag. 34
LOTTO 3 Schema riassuntivo per la pubblicità	pag. 35
LOTTO 4 Stima/Formazione Lotto	pag. 36 e 37
LOTTO 4 Riepilogo Bando d'Asta	pag. 37 e 38
LOTTO 4 Schema riassuntivo per la pubblicità	pag. 39
Nota deposito del CTU a fine perizia.....	pag. 39
Elenco Allegati	pag. 40 e 41

All'udienza del 19 ottobre 2023, il sottoscritto Arch. Venditti Paolo, con studio in Via Vincenzo Bellini, n. 6 a Frosinone (FR) 03100, email archpaolovenditti@gmail.com PEC paolo.venditti@archiworldpec.it Tel. e Fax 0775-291038, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **G.E. Dott. Giampaolo Piro** del Tribunale di Frosinone.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, Piano T e 1 (Coord. Geografiche: Latitud. 41°40'57.71" N, e Longit. 13°21'2.78" E).
- **Bene N. 2** - Locale commerciale ubicato a Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, Piano T (Coord. Geografiche: Latit. 41°40'57.71" N, e Longit. 13°21'2.78" E).
- **Bene N. 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) in Via Jugoslavia (Coord. Geografiche: Latit. 41°41'5.85" N, e Longit. 13°20'52.82" E).
- **Bene N. 4** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) in Via Monte San Marino N. 15, Piano T e 1 (Coord. Geografiche: Latit. 41°42'50.99" N, e Longit. 13°19'0.71" E).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, Piano Terra e 1.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al Piano 1 con accesso da vano scala esclusivo dal Piano Terra (che conduce anche ad un ampio sottotetto non abitabile), in un fabbricato con accesso da Via Strada Statale 155 Km. 4,500 (negli atti è indicato Via Santa Colomba) nel Comune di Alatri (FR) Località Tecchiena tramite una corte (SUB. 11) di altra Proprietà non eseguita (Allegato 6-A).

Per accedere all'appartamento si deve passare dall'area SUB. 11 di altra proprietà (atto compravendita Notaio Franco Rossi del 20/12/2013 Rep. 60475 Raccolta 23749 Trascritto a Frosinone 30/12/2013 Formalità 18249, Allegato 16-E), per cui lo stesso appartamento è da ritenersi intercluso (per questo il CTU applicherà una riduzione del 10% dal valore dell'immobile).

Con l'appartamento c'è il piccolo terreno di 45 mq Particella 677 del Foglio 87 ubicato a Sud poco oltre l'area Sub. 11 detta (Allegato 6-A, elaborato planimetrico).

Dal sopralluogo e con rilievi effettuati il 16 novembre 2023 (Allegato 1, verbale, Allegato 2 comunicazioni), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione al Piano 1 di mq. 278,25 (esclusa la quota del vano scala al P.T.) e Superficie Utile (S.U.) di mq. 243,80, oltre alla superficie del balcone di mq. 40,40 (Allegato 4-A, Planimetrie dei rilievi del sopralluogo e Allegato 4-B, le foto).

La consistenza complessiva del Piano 1 e Terra (altezza interna appartamento m. 3,00 e dell'ingresso hm. 3,56) è così distribuita: ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagni 1 e 2, letti 1, 2 e 3, ripostiglio, oltre al balcone di mq. 40,40.

L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica, come anche il rivestimento delle pareti della cucina e dei due bagni; la scala interna è rivestita in marmo; le finestre sono in legno con avvolgibili in plastica, il portone di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburato; le pareti interne ed i

soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa è attualmente non funzionante, ed è presente un camino angolare nella Cucina. Le pareti esterne del fabbricato sono in parte con mattone da cortina e le parti strutturali intonacate e tinteggiate.

Con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria 963-S del 18.05.2005 (Allegato 5-B) è stato regolarizzato l'abuso edilizio dell'appartamento (c'era un fabbricato agricolo), con la consistenza edilizia con S.L. di mq. 226,65 (dell'appartamento e del vano scala, Allegato 4-C planimetria stralcio della Tavola grafica della detta Concessione Edilizia in Sanatoria).

Dai sopralluoghi e rilievi risulta essere stata variata la destinazione d'uso della Superficie Lorda di mq. 51,60 (S.U. di mq. 46,75), cioè l'attuale ingresso al Piano 1, con un ampliamento costituito dalla superficie che era destinata all'ingresso dal vano scala e con la superficie destinata al terrazzo (Allegato 4-C planimetria stralcio della Concessione Edilizia in Sanatoria, e Allegato 4-D planimetria con evidenziata la parte modificata). Ampliamento realizzato con posa di pareti vetrate ad Ovest e con chiusura con parete e vetrate alte a Nord (verso altra Proprietà) e con copertura lignea.

Ciò si riscontra confrontando la planimetria dei rilievi Allegato 4-A con quella dell'Allegato 4-C stralcio della documentazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 963-S del 2005.05.18 (Allegato 5-A richiesta accesso agli atti e Allegato 5-B stralcio della documentazione allegata alla detta Concessione Edilizia in Sanatoria), riscontro anche con quella dell'accatastamento dell'appartamento del 1976 (Allegato 6-B).

Visto che la Superficie Lorda rilevata dell'appartamento è di mq. 278,25 (abitazione e vano scala), e dato che la S.L. approvata nel 2005 è di mq. 226,65, incluso l'ex ingresso, la S.L. dell'ampliamento è di mq. 51,60.

Di questo ampliamento, meglio dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della ATU, vanno considerati i relativi costi e sanzioni per la regolarizzazione e che preventivamente si stima per complessivi euro 34.616,33, che andranno verificati con l'Ufficio Tecnico Comunale per l'attuazione e procedura da seguire.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) del terreno Particella 677 del Foglio 87 di Alatri, è stato richiesto dal CTU con pec del 02.02.2024 Prot. 4899 del 05.02.2024; integrazione con pec del 03.02.2024 Prot. 4922 del 05.02.2024 per CDU altro terreno di Lotto diverso; precisazione pec 06.02.2024 Prot. 5115 del 06.02.2024.

Il Comune rilascia il C.D.U. in data 21.02.2024 Prot. 07407 per il terreno Particella 677 del Foglio 87 di Alatri e per un altro terreno di Lotto diverso (Allegati 7).

TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: omissis
omissis

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

- omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento esecutato confina (Allegato 6-A):

al Piano 1 (abitazione), a Nord con altro immobile Particella 271 di altra Proprietà non esecutata, a Sud ed Est con affaccio su area SUB. 11 di altra Proprietà non esecutata, a Ovest parte con fabbricato di altra Proprietà SUB. 9 non esecutata e parte su affaccio sulla copertura dell'immobile SUB 9 di altra Proprietà non esecutata;

al Piano Terra (vano scala esclusivo), a Nord ed Est con i Locali Commerciali SUB. 3 della stessa Proprietà anch'essa esecutata, ad Ovest con SUB. 9 di altra Proprietà non esecutata, a Sud con l'area SUB. 11 di altra Proprietà non esecutata tramite la quale si accede al vano scala esclusivo dalla Strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	201,30 mq	234,55 mq	1	234,55 mq	3,00 m	T, 1
Abitazione	57,50 mq	62,10 mq	1	62,10 mq	3,56 m	1
Balcone scoperto	40,40 mq	40,80 mq	0,25	10,20 mq	0,00 m	1
Terreno agricolo	45,00 mq	45,00 mq	0,010	0,45 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				307,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				307,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dal sopralluogo effettuato il 16 novembre 2023 (Allegato 1, verbale), all'appartamento al Piano 1 con accesso dal vano scala esclusivo al Piano Terra (tramite un'area SUB. 11 non esecutata di altra Proprietà), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione al Piano 1 di mq. 278,25 (esclusa la quota del vano scala al Piano Terra), ed utile (S.U.) di mq. 243,80, oltre alla superficie del balcone di mq. 40,40 (Allegato 4-A, Planimetrie dei rilievi del sopralluogo e Allegato 4-B, le foto).

Oltre alla parte fabbricato è presente una piccola superficie di terreno di mq. 45,00 Particella 677 del Foglio 87 (Allegato 6-A), ubicato a SUD oltre l'area non esecutata SUB. 11 di altra Proprietà non esecutata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1963 al 24/02/1982	da omissis fu Leonardo vedova omissis (nata omissis omissis C.F. omissis) propr. 1/1;	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 272 Qualità Seminativo arborato

	a omissis (nato omissis il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1.	Cl.2 Superficie (ha are ca) 28.00 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,40
Dal 02/08/1970 al 26/07/1971	da omissis fu Leonardo (nato ad omissis omissis, C.F. omissis) PROPR. 1/1; a omissis (nato omissis il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1. Il terreno Particella 471 (ex 271/B) su fraz. E.M. 7120 approvato 27/05/1971 n. 10764.	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 471 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 13.60
Dal 03/03/1973 al 21/03/1984	da omissis (nato a omissis omissis C.F. omissis) propr. 1/1; a omissis (nato ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1. Con atto 21.03.1984 Notaio Seraschi Domenico Rep. 45946). Creazione del terreno 677 (ex 607/B) di mq. 45,00 con Fraz. del 03/03/1973 (in atti da 01/03/1979 n. 30379) del terreno Partic. 47.	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 677 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.45 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,15
Dal 22/05/1976 al 12/06/2000	omissis (nato omissis il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1. Accatastamento appartamento con presentazione delle planimetrie (Prot. 1451 del 22/05/1976).	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 471, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 301,61 Piano 1
Dal 24/02/1982 al 21/03/1984	da omissis fu Leonardo (nata omissis i omissis) con atto 23.03.1982 Notaio Seraschi Domenico; a omissis (nato omissis il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1. Frazionamento del 21/03/1984 in atti dal 05/05/1986 n. 569584.	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 272 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 27.55 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,40

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	80	471	2	2	A2	6	8	201 mq	495,8 €	1		

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	

87	677				Seminativo arborato	2	45 mq	0,16 €	0,15 €	
----	-----	--	--	--	---------------------	---	-------	--------	--------	--

PRECISAZIONI

Per accedere all'appartamento si deve passare dall'area SUB. 11 di altra proprietà (atto compravendita Notaio Franco Rossi 20/12/2013 Rep. 60475 Raccolta 23749 Trascritto a Frosinone 30/12/2013 Formalità 18249, Allegato 16-H), per cui lo stesso appartamento è da ritenersi intercluso (per questo il CTU applicherà una riduzione del 10% dal valore dell'immobile).

PATTI

Allo stato non esiste un contratto oneroso o meno che regoli l'utilizzo dell'area SUB. 11 (di altra proprietà non eseguita) per il passaggio e per accedere all'appartamento, per cui vige l'accordo bonario.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è discreto, come si rileva dalle foto Allegato 4-B.

PARTI COMUNI

La parte in comune con l'altro SUB. 3 eseguito e della stessa P.d.e. è l'area Sub. 11 (di altra Proprietà non eseguita) tramite la quale si accede dalla Strada.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per accedere all'appartamento si deve passare dall'area SUB. 11 di altra proprietà non eseguita, in comune con l'altro subalterno SUB. 3 (P.T.) dello stesso stabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è l'appartamento eseguito SUB. 2, è con struttura verticale (pilastri) ed orizzontale (travi e solette dei solai) in cemento armato, i solai in latero-cemento, le tamponature con laterizi a doppia parete.

La copertura è a tetto a due falde.

L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica, come anche il rivestimento delle pareti della cucina e dei due bagni; la scala interna è rivestita in marmo; le finestre sono in legno con avvolgibili in plastica, il portone di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburato; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa non è funzionante, ma è presente un camino angolare nella cucina. Le pareti esterne del fabbricato sono in parte con mattone da cortina e le parti strutturali intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'appartamento eseguito SUB. 2 Particella 471 del Foglio 80, in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, ha la residenza una delle Parti Debitrici Esecutive, e cioè il Sig. omissis (nato ad omissis omissis, con C.F. omissis, con Carta Identità n. omissis rilasciata dal Comune di omissis il omissis), come dichiarato il giorno

del sopralluogo e come riportato nel verbale (Allegato 1).

Ma lo stesso appartamento è utilizzato anche da altre tre persone che hanno un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Frosinone con Prot. di Ricezione 23061009443343408 e Prot. Contratto JJJ23T002636000VD del 10/06/2023 al N. 002636 Serie 3T.

Le persone identificate tutti e tre residenti nell'appartamento esecutato SUB. 2 sono:

- 1) Signor omissis (Cognome) omissis (nome) nato a omissis in omissis omissis con C.F. omissis (permesso di soggiorno per stranieri n. Q318055 e Numero Pratica 11FG004349);
- 2) Signor omissis (cognome) omissis (nome) nato a omissis in omissis omissis con C.F. omissis con Carta Identità n. omissis rilasciata dal Comune di omissis il omissis;
- 3) Signora omissis (cognome) omissis (nome) nata in omissis omissis con C.F. omissis.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1963 al 24/02/1982	da omissis fu Leonardo (vedova omissis, nata ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietaria 1/1; a omissis (nato ad omissis omissis C.F. omissis) proprietario 1/1. Con Atto Notaio D. Seraschi 24/02/1982 Rep. 42911 Racc. 24739. Il Terreno Particella 272 del Foglio 80 di mq. 2.800,00.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Seraschi	24/02/1982	42911	24739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	23/03/1982	4683	4161
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
FROSINONE	15/03/1982	1198	1		
Dal 02/08/1970 al 26/06/1971	da omissis fu Leonardo (nato ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietario 1/1 (pervenuto con atto Notaio Ruggero Rossi 02/08/1970 Rep. 14250, Reg. Veroli 17/08/1970 n. 1127); a omissis (nato ad omissis omissis C.F. omissis) proprietario 1/1. Acquisto del terreno Particella 471 (ex 271/B di mq. 1.360,00, da fraz. su E.M. 7120 approv. 25/05/1971 n. 10764) dove poi fu edificato il fabbricato.	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggero Rossi	26/06/1971	15700	11168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	19/07/1971	6897	6111
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
VEROLI	12/07/1971	1032	104		
Dal 26/06/1971 al 20/12/2013	da omissis (nato ad omissis omissis C.F. omissis) proprietario 1/1; a omissis (nato a Frosinone 28/07/1972	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	20/12/2013	60475	23749
Trascrizione					

C.F. omissis) proprietario 1/1. Vendita del fabbricato Particella 471 SUB. 6 (per fusione dei Sub. 4 e 5) costruito sul terreno Particella 471 di mq. 1.360,00.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DI FROSINONE	30/12/2013	25064	18249
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	30/12/2013	8189	1T	
Dal 21/03/1984 al 21/04/1984 da omissis (nato a omissis omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1; a omissis (nato ad omissis omissis C.F. omissis) proprietario 1/1. Acquisto del terreno Particella 677 (ex 607/B) di mq. 45,00.	PERMUTA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Domenico Seraschi	21/03/1984		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DI FROSINONE	20/04/1984	6393	5724
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	FROSINONE	01/04/1984		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 17/05/2013

Reg. gen. 10119 - Reg. part. 684

Quota: 300000,00

Importo: € 300.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA, BCC NPLS 2020 SRL, DOVALUE SPA

Contro omissis

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 4,97 %

Rogante: ROSSI FRANCO

Data: 16/05/2013

N° repertorio: 59874

N° raccolta: 23220

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FROSINONE il 26/10/2017

Reg. gen. 16979 - Reg. part. 2164

Quota: 327000,00

Importo: € 327.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro omissis
Capitale: € 283.636,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 37.864,00
Percentuale interessi: 4,448 %
Rogante: TRIBUNALE CIVILE ROMA
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 11458
Note: U.N. 1: fabbricato Particella 471 SUB. 2 e 3 del FG. 80; terreno Particella 677 del FG. 87;
terreno Particella 138 FG 80. Per la proprietà di omissis.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 12/06/2023

Reg. gen. 11795 - Reg. part. 8678

A favore di BCC NPLS 2020 SRL

Contro omissis, omissis

Note: U.N. 1: fabbricato Particella 471 SUB. 2 e 3 del FG. 80; terreno Particella 677 del FG. 87;
terreno Particella 138 FG 80. Per la proprietà di omissis.

U.N. 2: fabbricato Particella 686 SUB. 2 e 3 del FG 53. Per la nuda proprietà di omissis.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Alatri (FR) ha il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2736 del 23.12.1971.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 842 del 02/12/2014, è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relativamente all'articolo 11 delle stesse N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento SUB. 2 ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 963-S del 18/05/2005 per gli abusi realizzati.

Con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria 963-S del 18.05.2005 (Allegato 5-B) visto che c'era un fabbricato agricolo, è stato regolarizzato l'abuso edilizio dell'appartamento, con la consistenza edilizia con S.L. di mq. 226,65 (dell'appartamento e del vano scala, Allegato 4-C planimetria stralcio della Tavola grafica della detta Concessione Edilizia in Sanatoria).

Dai sopralluoghi e rilievi effettuati risulta essere stata variata la destinazione d'uso della Superficie Lorda di mq. 51,60 (S.U. di mq. 46,75), cioè l'attuale ingresso al Piano 1, con un ampliamento costituito dalla superficie che era destinata all'ingresso dal vano scala e con la superficie destinata al terrazzo (Allegato 4-C planimetria stralcio della Concessione Edilizia in Sanatoria, e Allegato 4-D planimetria con evidenziata la parte modificata). Ampliamento realizzato con posa di pareti vetrate ad Ovest e con chiusura con parete e vetrate alte a Nord (verso altra Proprietà) e con copertura lignea.

Ciò si riscontra confrontando la planimetria dei rilievi Allegato 4-A con quella dell'Allegato 4-C stralcio della documentazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 963-S del 2005.05.18 (Allegato 5-A richiesta accesso agli atti e Allegato 5-B stralcio della documentazione allegata alla detta Concessione Edilizia in Sanatoria), riscontro anche con quella dell'accatastamento dell'appartamento del 1976 (Allegato 6-B).

Visto che la Superficie Lorda rilevata dell'appartamento è di mq. 278,25 (abitazione e vano scala), e dato che la S.L. approvata nel 2005 è di mq. 226,65, incluso l'ex ingresso, la S.L. dell'ampliamento è di mq. 51,60.

Dato che per l'art. 55 della L.R. 38/99 e s.m.i. per un solo ampliamento igienico e funzionale, la S.L.

ammmissibile è del 10% della S.L. approvata di mq. 226,67, la superficie lorda ammissibile è quindi di mq. 22,66.

Tale S.L. di mq. 22,66 potrebbe essere regolarizzata con una SCIA Edilizia in Sanatoria visto che è già realizzata ed è in variante alla Concessione Edilizia in Sanatoria, con la sanzione di euro 1.000,00 perché già realizzata; ed inoltre sono da prevedere anche gli oneri connessi e costo di costruzione da versare al Comune per complessivi euro 13.445,08, dati dalla quota del costo di costruzione euro 11.744,00 (euro/mq. 518,27 x mq. 22,66) e dagli oneri di urbanizzazione di euro 1.701,08 (euro/mq. 75,07 x 22,66).

Mentre invece per la restante superficie lorda di mq. 28,94 visto che è quasi tutta vetrata, anche questa già realizzata con i lavori, vista la L.R. 8/2008 (disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) in riferimento alle "serre solari" art. 12, e vista la L.R. 10/2011 di modifica che prevede che le dette serre solari possono essere di una superficie massima pari al 30% della S.L. approvata e quindi visto che questa parte di ex terrazzo è minore della percentuale detta, si potrebbe inoltrare una SCIA Edilizia in Sanatoria con le verifiche dei guadagni in termini energetici del fabbricato senza e con la "serra solare"; ma anche qui va versata la sanzione di euro 1.000,00 visto che di fatto è una variante già eseguita alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata nel 2005, ed inoltre gli oneri connessi e costo di costruzione da versare al Comune per complessivi euro 17.171,25, dati dalla quota del costo di costruzione euro 14.998,73 (euro/mq. 518,27 x mq. 28,94), e dagli oneri di urbanizzazione di euro 2.172,52 (euro/mq. 75,07 x 28,94).

Costi della regolarizzazione edilizia che assommano complessivamente ad euro 32.616,33 più euro 2.000,00 per le sanzioni, e quindi per complessivi euro 34.616,33, che andranno verificati con l'Ufficio Tecnico Comunale per l'attuazione e procedura da seguire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 2** - Locale commerciale ubicato a Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, Piano Terra.

DESCRIZIONE

Trattasi di locali commerciali ubicati al Piano Terra di un fabbricato in Via Strada Statale 155 Km. 4.500, individuati in Catasto al Foglio 80 Particella 471 SUB. 3 (Allegato 6-A).

Dal sopralluogo e con rilievi effettuati in data 16 novembre 2023 (Allegato 1 verbale, Allegato 2 comunicazioni), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) di mq. 261,30 ed s.u. di mq. 235,50 (Allegato 8-A planimetria dei rilievi, Allegato 8-B le foto, e Allegato 10 verifiche catastali).

I locali sono così distribuiti: un grosso locale (s.u. mq. 165,00, altezza interna al controsoffitto m. 3,67), un w.c. (s.u. mq. 3,30), due uffici (s.u. mq. 29,60, altezza interna al controsoffitto m. 2,70), un disimpegno (s.u. mq. 7,40, altezza interna m. 4,20) ed un locale destinato ad ufficio ma con attuale utilizzo di deposito/magazzino (s.u. mq. 20,30, altezza interna al controsoffitto m. 2,20).

Il pavimento è con marmette di cemento e scaglie medie di marmo; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; le pareti divisorie sono in metallo e vetrate, come anche le porte; c'è l'impianto elettrico funzionante; il riscaldamento è con pompa di calore e split interni; i locali sono collegati all'impianto di scarico fognario.

Ai locali si accede da una corte SUB. 11 di altra proprietà non eseguita, per il cui utilizzo è stato stipulato un contratto di locazione regolarmente registrato e trascritto, e quindi visto che di fatto i locali sono

interclusi, il CTU ha applicato una riduzione del 15% del valore dell'immobile.

Con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria 999-S del 05.08.2005 (Allegato 9) è stato regolarizzato l'abuso edilizio della variazione d'uso da artigianale a commerciale (c'era la parte artigianale di un fabbricato agricolo).

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

I Locali Commerciali confinano (Allegato 10):

a Nord con altra Proprietà Particella 271 non eseguita;

a Est e parte di quella Sud su area SUB. 11 della stessa particella 471 ma di altra proprietà non eseguita;

a Sud parte con vano scala dell'appartamento al Piano T e 1 SUB. 2 eseguita della stessa proprietà;

a Ovest parte con SUB. 9 di altra Proprietà non eseguita e parte con vano scala dell'appartamento al Piano T e 1 SUB. 2 eseguita della stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	235,80 mq	261,30 mq	1	261,30 mq	3,67 m	T
Totale superficie convenzionale:				261,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				261,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1963 al 24/02/1982	da omissis fu Leonardo vedova omissis (nata omissis omissis C.F. omissis) propr. 1/1; a omissis (nato omissis il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1. Con Atto Notaio D. Seraschi 24/02/1982 Rep. 42911 Racc. 24739.	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 272 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 28.00 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,40
Dal 02/08/1970 al 26/07/1971	da omissis fu Leonardo (nato ad omissis omissis, C.F. omissis) PROPR. 1/1; a omissis (nato omissis il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1. Il terreno Particella 471 ex 271/B su fraz. E.M. 7120 approvato 27/05/1971 n. 10764.	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 471 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 13.60
Dal 03/03/1973 al 21/03/1973	da omissis (nato a omissis omissis C.F. omissis) propr. 1/1; a omissis (nato ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1. Con atto 21.03.1984 Notaio Seraschi Domenico Rep. 45946). Creazione del terreno 677 ex 607/B con Fraz. del 03/03/1973 in atti da 01/03/1979 n. 30379).	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 677 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.45 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,15
Dal 24/02/1982 al 23/03/1984	da omissis fu Leonardo (nata omissis omissis) proprietaria per 1/1; a omissis (nato omissis il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1. Con atto 23.03.1982 Notaio Seraschi Domenico, Frazionamento del 21/03/1984 in atti dal 05/05/1986 n. 569584.	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 272 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 27.55 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,40
Dal 07/07/2005 al 07/07/2005	ommissis (nato omissis il omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1. Accatastamento dei locali commerciali del 07/07/2005 Prot. FR0106095.	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 471, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8 Superficie catastale 239 mq Rendita € 2.345,23 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	80	471	3	2	C1	8	239	239 mq	4320,16 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Per accedere ai locali commerciali si deve passare dall'area SUB. 11 di altra proprietà (atto compravendita Notaio Franco Rossi 20/12/2013 Rep. 60475 Raccolta 23749 Trascritto a Frosinone 30/12/2013 Formalità 18249, Allegato 16-E), per cui gli stessi locali sono da ritenersi interclusi.

PATTI

Attualmente l'esistente attività di vendita auto, ha un contratto di locazione registrato e trascritto per l'affitto di questa dell'area SUB 11 di altra proprietà non eseguita, ma che decade con la cessazione dell'Attività.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei locali è ottimo (foto Allegato 8-B).

PARTI COMUNI

Ai locali commerciali eseguiti SUB. 3 vi si accede dalla Strada tramite l'area SUB. 11 di altra Proprietà in comune con l'altro SUB. 2 dello stesso stabile eseguito. Per questo passaggio è stato stipulato tra il Proprietario dell'area (non eseguita) ed il Titolare della esistente attività di vendita auto posta all'interno dei locali commerciali, un contratto di locazione all'utilizzo datato 07/07/2022 Registrato a Frosinone il 12/07/2022 n. 3086 Serie 3T.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ai locali commerciali eseguiti SUB. 3 vi si accede dalla Strada tramite l'area SUB. 11 di altra Proprietà in comune con l'altro subalterno SUB. 2 dello stesso stabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove sono i locali eseguiti SUB. 3, è con struttura verticale (pilastri) ed orizzontale (travi e solette dei solai) in cemento armato, i solai in latero-cemento, le tamponature con laterizi a doppia parete.

La copertura (oltre il soprastante appartamento per civile abitazione) è a tetto a due falde.

I locali sono caratterizzati da pavimento in marmette di cemento e scaglie medie di marmo; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati e negli uffici è presente un controsoffitto; le pareti divisorie sono in metallo con vetrate, come anche le porte; c'è l'impianto elettrico funzionante; il riscaldamento è con pompa di calore e split interni; i locali sono collegati all'impianto di scarico fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

I locali commerciali SUB. 3 della particella 471 del Foglio 80 di Alatri, sono utilizzati dall'Attività di vendita auto, con Conduttore il Sig. omissis (nato ad omissis omissis, C.F. omissis, Pat. Guida n. omissis, residente in Via omissis n. 36 a omissis, omissis, CAP. omissis).

Per questo affitto è stato stipulato tra il Proprietario dell'immobile esecutato ed il Titolare della esistente attività di vendita auto, un contratto di affitto datato 07/07/2022 Registrato a Frosinone il 12/07/2022 n. 3087 Serie 3T.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 01/01/1963 al 24/02/1982	da omissis fu Leonardo (vedova omissis, nata ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietaria 1/1; a omissis (nato ad omissis i omissis C.F. omissis) proprietario 1/1. Con Atto Notaio D. Seraschi 24/02/1982 Rep. 42911 Racc. 24739. Il terreno Particella 272 del Foglio 80 di mq. 2.800,00.	COMPRAVENDITA			
		Notaio Domenico Seraschi	24/02/1982	42911	24739
		Trascrizione			
		Conservatoria di Frosinone	23/03/1982	4683	4161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	15/03/1982	1198	1
Dal 02/08/1970 al 26/06/1971	da omissis fu Leonardo (nato ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietario 1/1 (pervenuto con atto Notaio Ruggero Rossi 02/08/1970 Rep. 14250, Reg. Veroli 17/08/1970 n. 1127); a omissis (nato ad omissis i omissis C.F. omissis) proprietario 1/1. Acquisto del terreno Particella 471 (ex 271/B di mq. 1.360,00, da fraz. su E.M. 7120 approv. 25/05/1971 n. 10764) dove poi fu edificato il fabbricato.	VENDITA			
		Notaio Ruggero Rossi	26/06/1971	15700	11168
		Trascrizione			
		Conservatoria di Frosinone	19/07/1971	6897	6111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VEROLI	12/07/1971	1032	104
Dal 26/06/1971 al 20/12/2013	da omissis (nato ad omissis omissis C.F. omissis) proprietario 1/1; a omissis (nato a omissis omissis C.F. omissis) proprietario 1/1. Vendita del fabbricato Particella 471 SUB. 6 (per fusione dei Sub. 4 e 5) costruito sul terreno Particella 471 di mq. 1.360,00.	COMPRAVENDITA			
		Notaio Franco Rossi	20/12/2013	60475	23749
		Trascrizione			
		Conservatoria di Frosinone	30/12/2013	25064	18249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	30/12/2013	8189	1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 17/05/2013
Reg. gen. 10119 - Reg. part. 684
Quota: 300000,00
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA, BCC NPLS 2020 SRL, DOVALUE SPA
Contro omissis
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 4,97 %
Rogante: ROSSI FRANCO
Data: 16/05/2013
N° repertorio: 59874
N° raccolta: 23220
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 26/10/2017
Reg. gen. 16979 - Reg. part. 2164
Quota: 327000,00
Importo: € 327.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro omissis
Capitale: € 283.636,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 37.864,00
Percentuale interessi: 4,448 %
Rogante: TRIBUNALE CIVILE ROMA
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 11458
Note: U.N. 1: fabbricato Particella 471 SUB. 2 e 3 del FG. 80; terreno Particella 677 del FG. 87; terreno Particella 138 FG 80. Per la proprietà di omissis.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 12/06/2023
Reg. gen. 11795 - Reg. part. 8678
A favore di BCC NPLS 2020 SRL
Contro omissis, omissis
Note: U.N. 1: fabbricato Particella 471 SUB. 2 e 3 del FG. 80; terreno Particella 677 del FG. 87; terreno Particella 138 FG 80, per la proprietà di omissis.

U.N. 2: fabbricato Particella 686 SUB. 2 e 3 del FG 53, per la nuda proprietà di omissis.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Alatri (FR) ha il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2736 del 23.12.1971.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 842 del 02/12/2014, è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relativamente all'articolo 11 delle stesse N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I locali commerciali SUB. 3 hanno la regolarità edilizia/urbanistica con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 999-S del 05/08/2005 ed il Certificato di Agibilità Prot. 39752 del 29/10/2015 (Allegato 9).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) in Via Jugoslavia.

DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno pianeggiante ad uliveto, in Località Tecchiena di Alatri (FR), della superficie Catastale di mq. 3.020,00, che catastalmente è suddiviso tra una parte a prato, una a uliveto ed una a seminativo arborato, ma che di fatto è per la maggior parte ad uliveto viste le 46 piante di ulivo di media grandezza presenti (Allegato 11 le foto). Al perimetro c'è una fascia di terreno a prato che consente di usufruire comodamente delle operazioni di mantenimento e coltura delle piante e dei frutti.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) del terreno Particella 138 del Foglio 80 (oltre ad un altro terreno del Foglio 87 di Alatri), è stato richiesto dal CTU con pec del 02.02.2024 Prot. 4899 del 05.02.2024; integrazione con pec del 03.02.2024 Prot. 4922 del 05.02.2024; precisazione pec 06.02.2024 Prot. 5115 del 06.02.2024.

Il Comune rilascia il C.D.U. in data 21.02.2024 Prot. 07407 per il terreno Particella 138 del Foglio 80 (oltre ad un altro terreno del Foglio 87 sempre di Alatri di un Lotto diverso), Allegati 7.

TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: omissis
omissis

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

- omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Terreno confina a Nord con un terreno particella 219 e terreno e fabbricato Particella 121 non esegutati e di altre Proprietà; a Sud con terreno Particella 786 non esegutato di altra Proprietà; a Est con terreni Particelle 139 e 365 non esegutati di altra Proprietà; a Ovest con fosso di scolo acque meteoriche (Allegato 12).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3020,00 mq	3020,00 mq	1	3020,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3020,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3020,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1970 al 30/06/1997	da omissis (nato ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1; a omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietaria per 1/1. Particella terreno diviso in tre porzioni. Pervenuta con Successione 30/06/1997 Trascritta 08/04/1998 formalità 4172.	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 138 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 30.20 Reddito dominicale € 11,65 Reddito agrario € 6,42
Dal 30/06/1997 al 24/06/2011	da omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietaria per 1/1; a omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 138 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 30.20 Reddito dominicale € 11,65 Reddito agrario € 6,42

DATI CATASTALI

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
80	138				Oliveto	2	30.20 mq	11,65 €	6,42 €	

Corrispondenza catastale

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

Il terreno è della superficie Catastale di mq. 3.020,00, e risulta catastalmente essere suddiviso tra una parte a prato (mq. 1.600,00), una a uliveto (mq. 1.200,00) ed una a seminativo arborato (mq. 220,00) Allegato 12.

Di fatto il terreno nella maggior parte ha soprastanti 46 piante di ulivo di media grandezza, e resta una fascia al perimetro del terreno di circa 4 metri per accedere facilmente anche con mezzi agricoli (Allegato 11, foto).

PRECISAZIONI

L'accesso al terreno Particella 138 è da Via Jugoslavia dalla Strada Statale 155 (Allegato 12).

Il terreno Particella 138 del Foglio 80, si trova vicino ad un fosso di acque meteoriche inserito tra i "corsi delle acque pubbliche di cui all'art. 7 della L.R. 24/1998", come risulta dalla Tavola B_32_390 del PTPR della Regione Lazio.

PATTI

Nulla in riferimento.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno, pianeggiante e con soprastanti 46 ulivi di media grandezza, ed è in ottimo stato (Allegato 11, foto).

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno Particella 138 del Foglio 80, si trova vicino ad un fosso di acque meteoriche inserito tra i "corsi delle acque pubbliche di cui all'art. 7 della L.R. 24/1998", come risulta dalla Tavola B_32_390 del PTPR della Regione Lazio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è ad uliveto pianeggiante in Località Tecchiena di Alatri (FR), della superficie Catastale di mq. 3.020,00, e risulta catastalmente essere suddiviso tra una parte a prato (mq. 1.600,00), una a uliveto (mq. 1.200,00) ed una a seminativo arborato (mq. 220,00), ma di fatto è un uliveto con soprastanti 46 piante di ulivo di media grandezza (Allegato 11, foto). Al perimetro c'è una fascia di terreno a prato che

consente di usufruire comodamente anche con mezzi agricoli alle operazioni di mantenimento e coltura delle piante e dei frutti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è normalmente curato dal Proprietario esecutato, ed infatti con le olive degli alberi si riesce a produrre una certa quantità di olio, che ovviamente dipende dalla quantità di olive presenti sugli stessi alberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1995 al 30/06/1997	da omissis (nato a omissis omissis C.F. omissis) deceduto omissis denuncia 23 Vol. 550, la proprietà 1/1; a omissis (nata a omissis omissis, C.F. omissis), la proprietà 1/1. Con la rinuncia alla quota ereditaria del coniuge del deceduto, resa alla Pretura di Alatri il 13/07/1995 e registrata a Frosinone il 09/08/1995 al n. 2195 Serie 4, a omissis la proprietà è per l'intero.	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Del Registro di Frosinone	30/06/1997	23	550
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	08/04/1998	5110	4172
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/06/1997 al 24/06/2011	da omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis), la proprietà 1/1; a omissis (nato ad omissis omissis, C.F. omissis) la proprietà 1/1.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	24/06/2011	57852	21560
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	05/07/2011	13538	9884
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 26/10/2017
Reg. gen. 16979 - Reg. part. 2164

Quota: 327000,00
Importo: € 327.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro omissis
Capitale: € 283.636,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 37.864,00
Rogante: TRIBUNALE CIVILE ROMA
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 11458

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 12/06/2023
Reg. gen. 11795 - Reg. part. 8678
Quota: 100
A favore di BCC NPLS 2020 SRL
Contro omissis
Note: La Sig.ra omissis è titolare della nuda proprietà 1/1 sui beni dell'Unità Negoziale 2 del Pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Alatri (FR) ha il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2736 del 23.12.1971.
Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 842 del 02/12/2014, è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relativamente all'articolo 11 delle stesse N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla in riferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 4** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) in Via Monte San Marino N. 15, Piano Terra e 1.

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione Piano T e 1 SUB, 2 Particella 686 del Foglio 53 di Alatri, con accesso da uno stradello da Via Monte San Marino n. 15 nel Comune di Alatri (FR) in Località Monte San Marino (Allegato 14-A mappa catastale).

Dal sopralluogo e con rilievi effettuati in data 16 novembre 2023 (Allegato 1, verbale e Allegato 2 comunicazioni), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione di mq. 221,30 e Superficie Utile (S.U.) di mq. 182,00, oltre alla s.l. del balcone di mq. 62,90 (s.u. mq. 52,40).

La consistenza complessiva è così distribuita (Allegato 13-A planimetrie, Allegato 13-B le foto, e Allegato

14-B planimetrie accatastamento del 10/05/2011): Piano Terra (altezza interna m. 2,86) per ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno 1, cucina, bagno 1; Piano 1 (altezza interna m. 2,90) per disimpegno 2, bagni 2 e 3, letti 1, 2 e 3, oltre al balcone con s.l. di mq. 62,90 (s.u. di mq. 52,40).

Il fabbricato, che ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1819-S datata 01/04/2008 (Allegato 15), ha una struttura portante in c.a. con Certificato di idoneità statica e sismica, la tamponatura è con laterizi forati, esternamente ed internamente è intonacato e tinteggiato, le finestre sono in legno con doppi vetri, con persiane in legno, le porte interne sono in legno massello come anche il portone d'ingresso. L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in gres porcellanato nel Piano Terra e rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni e della cucina, mentre al Piano 1 i pavimenti sono in parquet, e in ceramica il pavimento, come anche il rivestimento delle pareti dei due bagni; la scala interna è rivestita in granito. E' presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia all'esterno, c'è anche un camino nell'ampio soggiorno, la copertura è a padiglione con più falde.

Oltre al fabbricato abitazione SUB. 2, è stato rilevato anche un fabbricato di pertinenza Piano Terra SUB. 3, staccato dall'abitazione, costruito sull'area corte SUB. 1 come unità afferente, che risulta essere riportato nell'elaborato planimetrico catastale e con le planimetrie dell'immobile nel 16/05/2011 (Allegati 14-A mappa catastale e 14-B planimetrie accatastamento del 10/05/2011).

La complessiva Superficie Lorda (S.L.) con altezza interna di m. 3,20 (Allegato 13-C planimetrie e Allegato 13-D le foto), è di mq. 122,85 (s.u. mq. 107,20) per deposito/magazzino, cantina, wc, un forno, oltre ad un piccolo portico (s.u. di mq. 2,05) ed una tettoia sul retro di mq. 45,00 (altezza media m. 4,10). Il fabbricato ha una struttura portante in c.a., con solaio orizzontale in laterocemento e con soprastante copertura a due falde inclinate con struttura semplice in legno e rivestimento con tegole; è intonacato e tinteggiato sia internamente che esternamente, gli infissi e porte sono in metallo, ha il pavimento degli ambienti in ceramica come anche il rivestimento delle pareti del bagno. La tettoia sul retro è con struttura a scatolare metallico e soprastante pannelli metallici di rivestimento.

Questo fabbricato di pertinenza è completamente abusivo, visto che è stato edificato successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria del 2005 e non è stata depositata istanza di sanatoria per la regolarizzazione, e quindi è senza titoli edilizi che ne attestino la legittimità. Ciò si riscontra confrontando la planimetria dei rilievi (Allegato 13-C) con la documentazione del progetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1819-S datata 01/04/2008 (Allegato 15) dove infatti non risulta. Risulta però nelle planimetrie dell'accatastamento del 10/05/2011 (Allegato 14-B).

Per cui dato che siamo in zona agricola e che tale fabbricato non si reputa sanabile visto che i proprietari oltre a non avere depositato alcuna istanza di sanatoria nei termini, non sono neanche coltivatori diretti ai sensi e per gli effetti della L.R. 38-1999, il CTU ancorché rilevato e fotografato, ed aver eseguito il riporto grafico per l'accertamento della consistenza al momento del rilievo, lo rappresenta nella CTU, appunto per l'accertamento della consistenza, ma non lo ha inserito nella disponibilità delle Superfici per il calcolo del valore degli immobili eseguiti, e sono stati previsti i costi per la demolizione.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- omissis (Nuda proprietà)
Codice fiscale omissis
omissis
omissis - omissis
Nato a omissis il omissis

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- omissis (Usufrutto)
Codice fiscale: omissis
omissis
omissis - omissis
Nata a omissis il omissis

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

- omissis (Nuda proprietà)

La Sig.ra omissis è titolare della nuda proprietà per 1/1 sui beni dell'Unità Negoziale 2 del Pignoramento, mentre la Sig.ra omissis è usufruttuaria per 1/1.

CONFINI

Il Fabbricato abitativo Particella 686 SUB. 2, Piano Terra e 1 (Allegato 14-A, mappa ed elaborato planimetrico), confina a Nord con area corte/giardino/orto SUB. 1; a Sud oltre all'area area corte/giardino/orto SUB. 1 con lo stradello di accesso che attraversa diverse particelle; ad Est con il terreno Particella 28 di altra Proprietà non eseguita; a Ovest oltre l'area corte/giardino/orto SUB. 1 con un terreno Particella 3 e con altra particella 1382 di altre Proprietà non eseguite.

Il Fabbricato di pertinenza Particella 686 SUB. 3, Piano Terra, confina a Nord piccolo distacco da confine molto scosceso; a Sud con l'area area corte/giardino/orto SUB. 1; ad Est oltre all'area area corte/giardino/orto SUB. 1 con il terreno Particella 28 di altra Proprietà non eseguita; a Ovest con il terreno Particella 3 di altra Proprietà non eseguita.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	182,00 mq	221,30 mq	1	221,30 mq	2,86 m	T, 1
Balcone scoperto	52,40 mq	62,90 mq	0,40	25,16 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				246,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato abusivo pertinenza SUB. 3, è della complessiva Superficie Lorda di mq. 122,85 (per deposito/magazzino, cantina, wc, un forno), oltre ad un piccolo portico di mq. 2,05 ed una tettoia sul retro di mq. 45,00.

Per cui dato che il fabbricato di pertinenza è abusivo, si è accertata la consistenza ma questa non viene considerata nella valutazione degli immobili eseguiti.

I costi previsti per la demolizione del fabbricato di pertinenza detto ed abusivo, vengono stimati in via preventiva ad oggi per la somma di euro 15.000,00. Costi che verranno precisati al momento dell'effettiva demolizione dello stesso fabbricato, visto che tali costi nell'edilizia avranno sicuramente degli incrementi, per cui si valuteranno al momento dell'effettiva data di demolizione che ad oggi non è dato sapere con certezza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1975 al 29/08/1975	- omissis, proprietaria 1/1; omissis (nato ad omissis omissis, C.F. omissis J) diritti dell'enfiteusi. Con Frazionamento del 29.08.1975 in atti dal 15/01/1977 n. 202977, si crea il terreno Particella 686 di mq. 1.340,00.	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 28 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 26.90 Reddito dominicale € 9,72 Reddito agrario € 5,56
Dal 29/08/1975 al 29/07/1976	- omissis, proprietaria 1/1; omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis) diritti dell'enfiteusi.	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 686 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 13.40 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 2,77
Dal 29/07/1976 al 17/02/2000	omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis), proprietaria. Il terreno era pervenuto per l'utile dominio anteriormente al 01/01/1963 e per il diretto dominio con atto di affrancazione 29/07/1976 Reg.to a Frosinone 09/08/1976 n. 4377 e trascritto a Frosinone 11/08/1976 formalità 9928. Passaggio all'urbano con T.M. 17/02/2000 Pratica n. 29957 in atti dal 17/02/2000 n. 790.1/2000. Accatastamento del fabbricato in corso di costruzione del 29/03/2000 con prot. 63236.	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 686 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 13.40
Dal 04/05/2000 al 10/05/2011	da omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis), proprietaria; a omissis (nata a omissis omissis, C.F. omissis) per 1/1 della nuda proprietà; a omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis) per 1/1 dell'usufrutto. (con atto 04/05/2000 Notaio Franco Rossi rep. 25820). Variazione della destinazione del 28/04/2000 prot. 87790 per ultimazione fabbricato. Variazione del classamento del 02/02/2005 Pratica FR0018559 in atti dal 02/02/2005 n. 1918.1/2005. Ultimazione di fabbricato urbano 04/04/2008 Pratica FR0116511 in atti 04/04/2008 n. 7354.1/2008.	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 686, Sub. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 Superficie catastale 239 mq Rendita € 599,09 Piano T, 1

Dal 10/05/2011 al 31/01/2012	omissis (nata a omissis omissis, C.F. omissis) per 1/1 della nuda proprietà; omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis) per 1/1 dell'usufrutto. Divisione 10/05/2011 Pratica FR0152071 in atti dal 10/05/2011 n. 14846.1/2011. Variazione del classamento del 31/01/2012 Pratica FR0033772 in atti dal 31/01/2012 n. 2823.1/2012.	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 686, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 Rendita € 599,09 Piano T, 1 Graffato SUB. 1
Dal 16/05/2011 al 16/05/2012	omissis (nata a omissis omissis, C.F. omissis) per 1/1 della nuda proprietà. omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis) per 1/1 dell'usufrutto. Unità afferenti edificate su aree di corte del 16/05/2011 pratica FR0155598 in atti dal 16/05/2011 n. 5447.1./2011. Variazione del classamento del 16/05/2012 pratica FR0155211 in atti dal 16/05/2012 n. 13729.1/2012.	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 686, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 105 Rendita € 97,61 Piano T Graffato Sub. 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	53	686	2	2	A2	7	8	212,00 mq	599,09 €	T, 1		
	53	686	3	2	C2	6	105,00	240,00 mq	97,61 €	T		

Corrispondenza catastale

L'area disponibile Il SUB. 1 per i due subalterni, tra abitazione e pertinenze, è bene comune non censibile.

PRECISAZIONI

Il fabbricato abitativo SUB. 2, ha la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1819-S del 01/08/2008.

Il fabbricato di pertinenza SUB. 3, non ha legittimazione edilizia/urbanistica.

PATTI

Il fabbricato pertinenza SUB. 3 è stato costruito abusivamente sulla corte comune SUB. 1.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato destinato ad abitazione è in ottime condizioni viste le manutenzioni effettuate ed i materiali strutturali e quelli delle rifiniture impiegati (Allegato 13-B).

Il fabbricato di pertinenza è in discrete condizioni visto anche l'utilizzo per il quale è destinato.

PARTI COMUNI

Il fabbricato abitazione e quello di pertinenza hanno in comune l'area SUB. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni risultano i diritti di usufrutto della Sig.ra _____ (non eseguita).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato per civile abitazione Piano T e 1, ha una struttura portante in c.a., la tamponatura è con laterizi forati, esternamente ed internamente è intonacato e tinteggiato, le finestre sono in legno con doppi vetri con persiane in legno, le porte interne sono in legno massello come anche il portone d'ingresso. L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in gres porcellanato nel Piano Terra e rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni e della cucina, mentre al Piano 1 i pavimenti sono in parquet, e di ceramica sono il pavimento ed il rivestimento delle pareti dei due bagni; la scala interna è rivestita in granito. E' presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia all'esterno, c'è anche un camino nell'ampio soggiorno, la copertura è a padiglione con più falde (Allegati 13-A e 13-B).

Il fabbricato di pertinenza abusivo ha una struttura portante in c.a., con solaio orizzontale in laterocemento e con soprastante copertura a due falde inclinate con struttura semplice in legno e rivestimento con tegole; è intonacato e tinteggiato sia internamente che esternamente, gli infissi e porte sono in metallo, ha il pavimento degli ambienti in ceramica come anche il rivestimento delle pareti del bagno. La tettoia sul retro è con struttura a scatolare metallico e soprastante pannelli metallici di rivestimento (Allegati 13-C e 13-D).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sia il fabbricato abitazione SUB. 2 che quello di pertinenza SUB. 3, sono utilizzati dalla omissis usufruttuaria (nata ad omissis omissis ivi residente in Via omissis n. 15, con C.F. omissis, Patente Guida n. omissis).

I diritti della nuda proprietà sono della Sig.ra omissis P.D.E. della Procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1963 al 29/07/1976	da Mons. omissis Vescovo di omissis in Rappresentanza dell'Ente omissis di omissis, per il diretto dominio; a omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis)	AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Bissi	29/07/1976	2233	1357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	proprietaria 1/1 bene personale e per il diretto dominio sul terreno Partic. 686 (ex 28/B) del FG. 53 di mq. 1.340,00.	CONSERVATORIA DI FROSINONE	11/08/1976		9928
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	09/08/1976	4377	
Dal 29/07/1976 al 04/05/2000	da omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis) proprietaria 1/1 bene personale; a omissis (nata a omissis omissis, C.F. omissis) per la nuda proprietà 1/1; a omissis (nata ad omissis omissis, C.F. omissis) per l'usufrutto 1/1.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	04/05/2000	25820	9517
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	15/05/2000	6906	5232
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	17/05/2000	1482	1V

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a FROSINONE il 26/10/2017
 Reg. gen. 16979 - Reg. part. 2164
 Quota: 327000,00
 Importo: € 327.000,00
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA
 Contro omissis, omissis
 Capitale: € 283.636,00
 Spese: € 5.500,00
 Interessi: € 37.864,00
 Rogante: TRIBUNALE CIVILE ROMA
 Data: 11/05/2017
 N° repertorio: 11458

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a FROSINONE il 12/06/2023
 Reg. gen. 11795 - Reg. part. 8678
 A favore di BCC NPLS 2020 SRL
 Contro omissis

Oneri di cancellazione

La Sig.ra omissis è titolare della nuda proprietà 1/1 sui beni dell'Unità Negoziale 2 del Pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Alatri (FR) ha il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2736 del 23.12.1971.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 842 del 02/12/2014, è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relativamente all'articolo 11 delle stesse N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato abitativo SUB. 2, è stato costruito abusivamente e terminato nel 1985, e vista l'istanza di sanatoria edilizia per la regolarizzazione ai sensi della L. 724/1994, ha ottenuto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1819-S del 01/08/2008 (Allegato 15).

Il fabbricato di pertinenza SUB. 3, è stato costruito abusivamente, e non è stata presentata alcuna domanda di regolarizzazione per la sanatoria edilizia, per cui allo stato non ha legittimazione edilizia/urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, Piano T e 1. Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al Piano 1 con accesso da vano scala esclusivo dal Piano Terra (che conduce anche ad un ampio sottotetto non abitabile), in un fabbricato con accesso da Via Strada Statale 155 Km. 4,500 (negli atti è indicato Via Santa Colomba) nel Comune di Alatri (FR) Località Tecchiena tramite una corte (SUB. 11) di altra Proprietà non eseguita (Allegato 6-A).

Per accedere all'appartamento si deve passare dall'area SUB. 11 di altra proprietà (atto compravendita Notaio Franco Rossi del 20/12/2013 Rep. 60475 Raccolta 23749 Trascritto a Frosinone 30/12/2013 Formalità 18249, Allegato 16-E), per cui lo stesso appartamento è da ritenersi intercluso, per questo il CTU ha applicato una riduzione del 10% dal valore dell'immobile. Con l'appartamento c'è il piccolo terreno di 45 mq Particella 677 del Foglio 87 ubicato a Sud poco oltre l'area Sub. 11 detta (Allegato 6-A, elaborato planimetrico).

Dal sopralluogo e con i rilievi effettuati il 16 novembre 2023 (Allegato 1, verbale, Allegato 2 comunicazioni), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione al Piano 1 di mq. 278,25 (esclusa la quota del vano scala al P.T.) e Superficie Utile (S.U.) di mq. 243,80, oltre alla superficie del balcone di mq. 40,40 (Allegato 4-A, Planimetrie dei rilievi del sopralluogo e Allegato 4-B, le foto).

La consistenza complessiva del Piano 1 e Terra (altezza interna appartamento m. 3,00 e dell'ingresso hm. 3,56) è così distribuita: ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagni 1 e 2, letti 1, 2 e 3, ripostiglio, oltre al balcone di mq. 40,40.

L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica, come anche il rivestimento delle pareti della cucina e dei due bagni; la scala interna è rivestita in marmo; le finestre sono in legno con avvolgibili

in plastica, il portone di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburato; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa è attualmente non funzionante, ed è presente un camino angolare nella Cucina. Le pareti esterne del fabbricato sono in parte con mattone da cortina e le parti strutturali intonacate e tinteggiate.

Con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria 963-S del 18.05.2005 (Allegato 5-B) è stato regolarizzato l'abuso edilizio dell'appartamento (c'era un fabbricato agricolo), con la consistenza edilizia con S.L. di mq. 226,65 (dell'appartamento e del vano scala, Allegato 4-C planimetria stralcio della Tavola grafica della detta Concessione Edilizia in Sanatoria).

Dai sopralluoghi e rilievi risulta essere stata variata la destinazione d'uso della Superficie Lorda di mq. 51,60 (S.U. di mq. 46,75), cioè l'attuale ingresso al Piano 1, con un ampliamento costituito dalla superficie che era destinata all'ingresso dal vano scala e con la superficie destinata al terrazzo (Allegato 4-C planimetria stralcio della Concessione Edilizia in Sanatoria, e Allegato 4-D planimetria con evidenziata la parte modificata). Ampliamento realizzato con posa di pareti vetrate ad Ovest e con chiusura con parete e vetrate alte a Nord (verso altra Proprietà) e con copertura lignea.

Ciò si riscontra confrontando le planimetrie dei rilievi Allegato 4-A con quella dell'Allegato 4-C stralcio della documentazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 963-S del 2005.05.18 (Allegato 5-A richiesta accesso agli atti e Allegato 5-B stralcio della documentazione allegata alla detta Concessione Edilizia in Sanatoria), riscontro anche con quella dell'accatastamento dell'appartamento del 1976 (Allegato 6-B).

Visto che la Superficie Lorda rilevata dell'appartamento è di mq. 278,25 (abitazione e vano scala), e dato che la S.L. approvata nel 2005 è di mq. 226,65, incluso l'ex ingresso, la S.L. dell'ampliamento è di mq. 51,60.

Di questo ampliamento vanno considerati i relativi costi e sanzioni per la regolarizzazione e che preventivamente si stima per complessivi euro 34.616,33, che andranno verificati con l'Ufficio Tecnico Comunale per l'attuazione e procedura da seguire.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 80, Particella 471, SUB. 2, Zc. 2, Categoria A2 e Terreno al Foglio 87, Particella 677, Qualità Seminativo arborato.

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

Valore di stima del bene: € 224.021,70 (approssimato euro 224.000,00).

Per la valutazione della Proprietà immobiliare eseguita e per attribuire un congruo e più attinente valore attuale, ha tenuto conto delle condizioni dell'intero fabbricato, delle sue caratteristiche strutturali, delle caratteristiche di ubicazione della zona non centrale ma mista del PRG, ed ha considerato le condizioni dello stato attuale e rifiniture dell'appartamento SUB. 2. Sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, e le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, I semestre 2023, che prevede il valore minimo di Euro/mq. 570,00 e massimo di Euro/mq. 810,00.

Il CTU visto lo stato discreto di conservazione dell'immobile abitativo, ha considerato congruo prendere a riferimento il valore massimo attribuito di Euro/mq. 810,00, ma deprezzando questo valore del 10% dato che l'appartamento eseguitato è di fatto intercluso visto che l'accesso è consentito con il passaggio dall'area SUB. 11 di altra proprietà non eseguitata.

Per cui il valore di attribuzione per questo appartamento è di Euro/mq. 729,00.

Nella valutazione dell'immobile si devono considerare, per le superfici abusive realizzate come ampliamento di quella approvata con la Concessione Edilizia in Sanatoria del 2005, gli Oneri complessivi di euro 34.616,33 (descritti nel paragrafo "Regolarità edilizia" della CTU).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 1 Appartamento Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 KM. 4,500, Piano Terra e 1.	307,30 mq	729,00 €/mq	€ 224.021,70	100,00%	€ 224.021,70
Valore di stima approssimato:					€ 224.000,00

LOTTO 1

- **Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, Piano Terra e 1.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al Piano 1 con accesso da vano scala esclusivo dal Piano Terra (che conduce anche ad un ampio sottotetto non abitabile), in un fabbricato con accesso da Via Strada Statale 155 Km. 4,500 (negli atti è indicato Via Santa Colomba) nel Comune di Alatri (FR) Località Tecchiena tramite una corte (SUB. 11) di altra Proprietà non eseguita (Allegato 6-A).

Per accedere all'appartamento si deve passare dall'area SUB. 11 di altra proprietà (atto compravendita Notaio Franco Rossi del 20/12/2013 Rep. 60475 Raccolta 23749 Trascritto a Frosinone 30/12/2013 Formalità 18249, Allegato 16-E), per cui lo stesso appartamento è da ritenersi intercluso, per questo il CTU ha applicato una riduzione del 10% dal valore dell'immobile. Con l'appartamento c'è il piccolo terreno di 45 mq Particella 677 del Foglio 87 ubicato a Sud poco oltre l'area Sub. 11 detta (Allegato 6-A, elaborato planimetrico).

Dal sopralluogo e con i rilievi effettuati il 16 novembre 2023 (Allegato 1, verbale, Allegato 2 comunicazioni), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione al Piano 1 di mq. 278,25 (esclusa la quota del vano scala al P.T.) e Superficie Utile (S.U.) di mq. 243,80, oltre alla superficie del balcone di mq. 40,40 (Allegato 4-A, Planimetrie dei rilievi del sopralluogo e Allegato 4-B, le foto).

La consistenza complessiva del Piano 1 e Terra (altezza interna appartamento m. 3,00 e dell'ingresso hm. 3,56) è così distribuita: ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagni 1 e 2, letti 1, 2 e 3, ripostiglio, oltre al balcone di mq. 40,40.

L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica, come anche il rivestimento delle pareti della cucina e dei due bagni; la scala interna è rivestita in marmo; le finestre sono in legno con avvolgibili in plastica, il portone di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburato; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa è attualmente non funzionante, ed è presente un camino angolare nella Cucina. Le pareti esterne del fabbricato sono in parte con mattone da cortina e le parti strutturali intonacate e tinteggiate.

Con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria 963-S del 18.05.2005 (Allegato 5-B) è stato regolarizzato l'abuso edilizio dell'appartamento (c'era un fabbricato agricolo), con la consistenza edilizia con S.L. di mq. 226,65 (dell'appartamento e del vano scala, Allegato 4-C planimetria stralcio della Tavola grafica della detta Concessione Edilizia in Sanatoria).

Dai sopralluoghi e rilievi risulta essere stata variata la destinazione d'uso della Superficie Lorda di mq. 51,60 (S.U. di mq. 46,75), cioè l'attuale ingresso al Piano 1, con un ampliamento costituito dalla superficie che era destinata all'ingresso dal vano scala e con la superficie destinata al terrazzo (Allegato 4-C planimetria stralcio della Concessione Edilizia in Sanatoria, e Allegato 4-D planimetria con evidenziata la parte modificata). Ampliamento realizzato con posa di pareti vetrate ad Ovest e con chiusura con parete e vetrate alte a Nord (verso altra Proprietà) e con copertura lignea.

Ciò si riscontra confrontando la planimetria dei rilievi Allegato 4-A con quella dell'Allegato 4-C stralcio della documentazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 963-S del 2005.05.18 (Allegato 5-A richiesta accesso agli atti e Allegato 5-B stralcio della documentazione allegata alla detta Concessione Edilizia in Sanatoria), riscontro anche con quella dell'accatastamento dell'appartamento del 1976 (Allegato 6-B).

Visto che la Superficie Lorda rilevata dell'appartamento è di mq. 278,25 (abitazione e vano scala), e dato che la S.L. approvata nel 2005 è di mq. 226,65, incluso l'ex ingresso, la S.L. dell'ampliamento è di mq. 51,60.

Di questo ampliamento vanno considerati i relativi costi e sanzioni per la regolarizzazione e che preventivamente si stima per complessivi euro 34.616,33, che andranno verificati con l'Ufficio Tecnico Comunale per l'attuazione e procedura da seguire.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 80, Particella 471, SUB. 2, Zc. 2, Categoria A2 e Terreno al Foglio 87, Particella 677, Qualità Seminativo arborato.

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Alatri (FR) ha il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2736 del 23.12.1971. Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 842 del 02/12/2014, è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relativamente all'articolo 11 delle stesse N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - VALORE DI VENDITA EURO € 189.383,67 (DATO DAL VALORE DI PERIZIA DI EURO € 224.000,00 DECURTATO DI EURO 34.616,33 DEI COSTI DI SANZIONI E ONERI DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI)

Bene N. 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, Piano Terra e 1.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 471, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 677, Qualità Seminativo arborato	Superficie	307,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è discreto, come si rileva dalle foto Allegato 4-B.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al Piano 1 con accesso da vano scala esclusivo dal Piano Terra (che conduce anche ad un ampio sottotetto non abitabile), in un fabbricato con accesso da Via Strada Statale 155 Km. 4,500 (negli atti è indicato Via Santa Colomba) nel Comune di Alatri (FR) Località Tecchiena tramite una corte (SUB. 11) di altra Proprietà non eseguita. Per accedere all'appartamento si deve passare dall'area SUB. 11 di altra proprietà, per cui lo stesso appartamento è da ritenersi intercluso, per questo il CTU ha applicato una riduzione del 10% dal valore dell'immobile. Con l'appartamento c'è il piccolo terreno di 45 mq Particella 677 del Foglio 87 ubicato a SUD poco oltre l'area Sub. 11 detta. Dal sopralluogo e con rilievi effettuati il 16 novembre 2023, risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione al Piano 1 di mq. 278,25 (esclusa la quota del vano scala al P.T.) e Superficie Utile (S.U.) di mq. 243,80, oltre alla superficie del balcone di mq. 40,40.</p> <p>La consistenza complessiva del Piano 1 e Terra (altezza interna appartamento m. 3,00 e dell'ingresso hm. 3,56) è così distribuita: ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagni 1 e 2, letti 1, 2 e 3, ripostiglio, oltre al balcone di mq. 40,40. L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica, come anche il rivestimento delle pareti della cucina e dei due bagni; la scala interna è rivestita in marmo; le finestre sono in legno con avvolgibili in plastica, il portone di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburato; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa è attualmente non funzionante, ed è presente un camino angolare nella Cucina. Le pareti esterne del fabbricato sono in parte con mattoni da cortina e le parti strutturali intonacate e tinteggiate. Con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria 963-S del 18.05.2005 è stato regolarizzato l'abuso edilizio dell'appartamento, con la consistenza edilizia con S.L. di mq. 226,65 (dell'appartamento e del vano scala). Visto che dai sopralluoghi e rilievi risulta essere stata variata la destinazione d'uso della Superficie Lorda di mq. 51,60 (S.U. di mq. 46,75), cioè l'attuale ingresso al Piano 1, con un ampliamento costituito dalla superficie che era destinata all'ingresso dal vano scala e con la superficie destinata al terrazzo. Ampliamento realizzato con posa di pareti vetrate ad Ovest e con chiusura con parete e vetrate alte a Nord (verso altra Proprietà) e con copertura lignea. Ciò si riscontra confrontando la planimetria dei rilievi con quella stralcio della documentazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 963-S del 2005.05.18, riscontro anche con quella dell'accatastamento dell'appartamento del 1976. Visto che la Superficie Lorda rilevata dell'appartamento è di mq. 278,25 (abitazione e vano scala), e dato che la S.L. approvata nel 2005 è di mq. 226,65, incluso l'ex ingresso, la S.L. dell'ampliamento è di mq. 51,60. Di questo ampliamento, vanno considerati i relativi costi e sanzioni per la regolarizzazione e che preventivamente si stima per complessivi euro 34.616,33, che andranno verificati con l'Ufficio Tecnico Comunale per l'attuazione ed approvazione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

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

LOTTO 2

- **Bene N. 2** - Locale commerciale ubicato a Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, Piano Terra.

Trattasi di locali commerciali ubicati al Piano Terra di un fabbricato in Via Strada Statale 155 Km. 4.500, individuati in Catasto al Foglio 80 Particella 471 SUB. 3 (Allegati 6-A e 10). Dal sopralluogo e con rilievi effettuati in data 16 novembre 2023 (Allegato 1, verbale, Allegato 2 comunicazioni), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) di mq. 261,30 ed s.u. di mq. 235,50 (Allegato 8-A planimetria dei rilievi, Allegato 8-B le foto, e Allegato 10 verifiche catastali). I locali sono così distribuiti: un grosso locale (s.u. mq. 165,00, altezza interna al controsoffitto m. 3,67), un w.c. (s.u. mq. 3,30), due uffici (s.u. mq. 29,60, altezza interna al controsoffitto m. 2,70), un disimpegno (s.u. mq. 7,40, altezza interna m. 4,20) ed un locale destinato ad ufficio ma con attuale utilizzo di deposito/magazzino (s.u. mq. 20,30, altezza interna al controsoffitto m. 2,20). Il pavimento è con marmette di cemento e scaglie medie di marmo; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; le pareti divisorie sono in metallo e vetrate, come anche le porte; c'è l'impianto elettrico funzionante; il riscaldamento è con pompa di calore e split interni; i locali sono collegati all'impianto di scarico fognario.

Ai locali si accede da una corte SUB. 11 di altra proprietà non eseguita, per il cui utilizzo è stato stipulato un contratto di locazione regolarmente registrato e trascritto, e quindi visto che di fatto i locali sono interclusi, il CTU ha applicato una riduzione del 15% del valore dell'immobile.

Con la Concessione Edilizia in Sanatoria 999-S del 05.08.2005 (Allegato 9) è stato regolarizzato l'abuso edilizio della variazione d'uso da artigianale a commerciale (c'era la parte artigianale di un fabbricato agricolo).

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 80, Particella 471, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1.

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

Valore di stima del bene: € 288.736,50 (approssimato a euro 288.700,00).

Per la valutazione dei locali commerciali eseguiti e per attribuire un congruo e più attinente valore attuale, ha tenuto conto delle condizioni dell'intero fabbricato, delle sue caratteristiche strutturali, delle caratteristiche di ubicazione della zona non centrale ma mista del PRG ma fronte strada, ed ha considerato le condizioni dello stato attuale e rifiniture dei locali commerciali SUB. 3.

Sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, e le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, I semestre 2023, che prevede il valore minimo di Euro/mq. 860,00 e massimo di Euro/mq. 1.300,00.

Il CTU visto lo stato ottimo di conservazione del fabbricato e dei locali commerciali, ha considerato congruo prendere a riferimento il valore massimo attribuito di Euro/mq. 1.300,00, ma deprezzando questo valore del 15% visto che i locali sono di fatto interclusi visto che l'accesso è consentito con il passaggio dall'area SUB. 11 di altra proprietà non eseguita.

Per cui il valore di attribuzione per questo appartamento è di Euro/mq. 1.105,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Alatri (FR) - VIA STRADA STATALE 155 KM. 4,500, piano T	261,30 mq	1.105,00 €/mq	€ 288.736,50	100,00%	€ 288.736,50
Valore di stima approssimato:					€ 288.700,00

LOTTO 2

- **Bene N. 2** - Locale commerciale ubicato a Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, Piano Terra.

Trattasi di locali commerciali ubicati al Piano Terra di un fabbricato in Via Strada Statale 155 Km. 4.500, individuati in Catasto al Foglio 80 Particella 471 SUB. 3 (Allegato 6-A). Dal sopralluogo e con rilievi effettuati in data 16 novembre 2023 (Allegato 1, verbale, Allegato 2 comunicazioni), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) di mq. 261,30 ed s.u. di mq. 235,50 (Allegato 8-A planimetria dei rilievi, Allegato 8-B le foto, e Allegato 10 verifiche catastali). I locali sono così distribuiti: un grosso locale (s.u. mq. 165,00, altezza interna al controsoffitto m. 3,67), un w.c. (s.u. mq. 3,30), due uffici (s.u. mq. 29,60, altezza interna al controsoffitto m. 2,70), un disimpegno (s.u. mq. 7,40, altezza interna m. 4,20) ed un locale destinato ad ufficio ma con attuale utilizzo di deposito/magazzino (s.u. mq. 20,30, altezza interna al controsoffitto m. 2,20). Il pavimento è con marmette di cemento e scaglie medie di marmo; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; le pareti divisorie sono in metallo e vetrate, come anche le porte; c'è l'impianto elettrico funzionante; il riscaldamento è con pompa di calore e split interni; i locali sono collegati all'impianto di scarico fognario. Ai locali si accede da una corte SUB. 11 di altra proprietà non eseguita, per il cui utilizzo è stato stipulato un contratto di locazione regolarmente registrato e trascritto.

Con la Concessione Edilizia in Sanatoria 999-S del 05.08.2005 (Allegato 9) è stato regolarizzato l'abuso edilizio della variazione d'uso da artigianale a commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 80, Particella 471, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1.

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Alatri (FR) ha il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2736 del 23.12.1971. Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 842 del 02/12/2014, è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relativamente all'articolo 11 delle stesse N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - VALORE DI PERIZIA EURO € 288.700,00.

Bene N. 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Alatri (FR) in Via Strada Statale 155 Km. 4,500, Piano Terra.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 471, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	261,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei locali è ottimo (foto Allegato 8-B).		
Descrizione:	Trattasi di locali commerciali ubicati al Piano Terra di un fabbricato in Via Strada Statale 155 Km. 4.500, individuati in Catasto al Foglio 80 Particella 471 SUB. 3. Dal sopralluogo e con rilievi effettuati in data 16 novembre 2023, risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) di mq. 261,30 ed s.u. di mq. 235,50. I locali sono così distribuiti: un grosso locale (s.u. mq. 165,00, altezza interna al controsoffitto m. 3,67), un w.c. (s.u. mq. 3,30), due uffici (s.u. mq. 29,60, altezza interna al controsoffitto m. 2,70), un disimpegno (s.u. mq. 7,40, altezza interna m. 4,20) ed un locale destinato ad ufficio ma con attuale utilizzo di deposito/magazzino (s.u. mq. 20,30, altezza interna al controsoffitto m. 2,20). Il pavimento è con marmette di cemento e scaglie medie di marmo; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; le pareti divisorie sono in metallo e vetrate, come anche le porte; c'è l'impianto elettrico funzionante; il riscaldamento è con pompa di calore e split interni; i locali sono collegati all'impianto di scarico fognario. Ai locali si accede da una corte SUB. 11 di altra proprietà non eseguita, per il cui utilizzo è stato stipulato un contratto di locazione regolarmente registrato e trascritto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

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

LOTTO 3

- Bene N. 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) in Via Jugoslavia.
 Trattasi di un terreno pianeggiante ad uliveto, in Località Tecchiena di Alatri (FR), della superficie Catastale di mq. 3.020,00, che catastalmente è suddiviso tra una parte a prato, una a uliveto ed una a seminativo arborato, ma che di fatto è per la maggior parte ad uliveto viste le 46 piante di ulivo di media grandezza presenti (Allegato 11 le foto). Al perimetro c'è una fascia di terreno a prato che consente di usufruire comodamente delle operazioni di mantenimento e coltura delle piante e dei frutti.
 Identificato al catasto Terreni al Foglio 80, Particella 138, Qualità Oliveto.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
 Valore di stima del bene: € 27.482,00 (approssimato euro 27.480,00).
 Il terreno di questo LOTTO ha una consistenza minore dell'ettaro, e visto che le tariffe del valore di questi terreni dell'Agenzia delle Entrate è riferito ad una superficie di un ettaro, il CTU per attribuire il valore di mercato più attinente alla reale situazione, reputa congruo un valore di mercato del terreno nudo ad euro/mq 3,00 quindi il valore di euro 9.060,00, ed ogni pianta di ulivo con un valore di euro/cd 400,00 per un totale parziale di euro 18.400,00, che ripartito sulla superficie disponibile restituisce il valore euro/mq 6,09.
 La somma dei due valori di euro/mq è pari circa ad euro/mq 9,10, che con la superficie del Lotto di mq. 3.020,00, restituisce il totale del valore di euro 27.482,00 (approssimato euro 27.480,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Alatri (FR) - Via Jugoslavia	3020,00 mq	9,10 €/mq	€ 27.482,00	100,00%	€ 27.482,00
Valore di stima approssimato:					€ 27.480,00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 3

- Bene N. 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) in Via Jugoslavia.
 Trattasi di un terreno pianeggiante ad uliveto, in Località Tecchiena di Alatri (FR), della superficie Catastale di mq. 3.020,00, che catastalmente è suddiviso tra una parte a prato, una a uliveto ed una a seminativo arborato, ma che di fatto è per la maggior parte ad uliveto viste le 46 piante di ulivo di media grandezza presenti (Allegato 11 le foto). Al perimetro c'è una fascia di terreno a prato che consente di usufruire comodamente delle operazioni di mantenimento e coltura delle piante e dei frutti.
 Identificato al catasto Terreni al Foglio 80, Particella 138, Qualità Oliveto.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
 Destinazione urbanistica: Il Comune di Alatri (FR) ha il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2736 del 23.12.1971. Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 842 del 02/12/2014, è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relativamente all'articolo 11 delle stesse N.T.A.

LOTTO 3 - VALORE DI PERIZIA EURO € 27.480,00.

Bene N. 3 - Terreno			
Ubicazione:	Alatri (FR) in Via Jugoslavia.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni al Foglio 80, Particella 138, Qualità Oliveto	Superficie	3020,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, pianeggiante e con soprastanti 46 ulivi di media grandezza, ed è in ottimo stato.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno pianeggiante ad uliveto, in Località Tecchiena di Alatri (FR), della superficie Catastale di mq. 3.020,00, che catastalmente è suddiviso tra una parte a prato, una a uliveto ed una a seminativo arborato, ma che di fatto è per la maggior parte ad uliveto viste le 46 piante di ulivo di media grandezza presenti. Al perimetro c'è una fascia di terreno a prato che consente di usufruire comodamente delle operazioni di mantenimento e coltura delle piante e dei frutti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

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

LOTTO 4

- **Bene N. 4** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) in Via Monte San Marino N. 15, Piano Terra e 1. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione Piano T e 1 SUB. 2 Particella 686 del Foglio 53 di Alatri, con accesso da uno stradello da Via Monte San Marino n. 15 nel Comune di Alatri (FR) in Località Monte San Marino (Allegato 14-A mappa catastale). Dal sopralluogo e con rilievi effettuati in data 16 novembre 2023 (Allegato 1, verbale e Allegato 2 comunicazioni), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione di mq. 221,30 e Superficie Utile (S.U.) di mq. 182,00, oltre alla s.l. del balcone di mq. 62,90 (s.u. mq. 52,40). La consistenza complessiva è così distribuita (Allegato 13-A planimetrie, Allegato 13-B le foto e Allegato 14-B accatastamento del 10/05/2011): Piano Terra (altezza interna m. 2,86) per ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno 1, cucina, bagno 1; Piano 1 (altezza interna m. 2,90) per disimpegno 2, bagni 2 e 3, letti 1, 2 e 3, oltre al balcone con s.l. di mq. 62,90 (s.u. di mq. 52,40). Il fabbricato, che ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1819-S datata 01/04/2008 (Allegato 15), ha una struttura portante in c.a. con Certificato di idoneità statica e sismica, la tamponatura è con laterizi forati, esternamente ed internamente è intonacato e tinteggiato, le finestre sono in legno con doppi vetri, con persiane in legno, le porte interne sono in legno massello come anche il portone d'ingresso. L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in gres porcellanato nel Piano Terra e rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni e della cucina, mentre al Piano 1 i pavimenti sono in parquet, e in ceramica il pavimento, come anche il rivestimento delle pareti dei due bagni; la scala interna è rivestita in granito. E' presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia all'esterno, c'è anche un camino nell'ampio soggiorno, la copertura è a padiglione con più falde.
Oltre al fabbricato abitazione SUB. 2, è stato rilevato anche un fabbricato di pertinenza Piano Terra SUB. 3, staccato dall'abitazione, costruito sull'area corte SUB. 1 come unità afferente, che risulta essere riportato nell'elaborato planimetrico catastale e con le planimetrie dell'immobile nel 16/05/2011 (Allegati 14-A mappa catastale e 14-B planimetrie accatastamento del 10/05/2011). La complessiva Superficie Lorda (S.L.) con altezza interna di m. 3,20 (Allegato 13-C planimetrie e Allegato 13-D le foto), è di mq. 122,85 (s.u. mq. 107,20) per deposito/magazzino, cantina, wc, un forno, oltre ad un piccolo portico (s.u. di mq. 2,05) ed una tettoia sul retro di mq. 45,00 (altezza media m. 4,10). Il fabbricato ha una struttura portante in c.a., con solaio orizzontale in laterocemento e con soprastante copertura a due falde inclinate con struttura semplice in legno e rivestimento con tegole; è intonacato e tinteggiato sia internamente che esternamente, gli infissi e porte sono in metallo, ha il pavimento degli ambienti in ceramica come anche il rivestimento delle pareti del bagno. La tettoia sul retro è con struttura a scatolare metallico e soprastante pannelli metallici di rivestimento.
Questo fabbricato di pertinenza è completamente abusivo, visto che è stato edificato successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria del 2005 e non è stata depositata istanza di sanatoria per la regolarizzazione, e quindi senza titoli edilizi che ne attestino la legittimità. Ciò si riscontra confrontando la planimetria dei rilievi (Allegato 13-C) con la con la documentazione del progetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1819-S datata 01/04/2008 (Allegato 15) dove non risulta. Risulta però nelle planimetrie dell'accatastamento del 10/05/2011 (Allegato 14-B).
Per cui dato che siamo in zona agricola e che tale fabbricato non si reputa sanabile, visto che i proprietari oltre a non avere depositato alcuna istanza di sanatoria nei termini, non sono neanche coltivatori diretti ai sensi e per gli effetti della L.R. 38-1999, il CTU ancorché rilevato e fotografato, ed aver eseguito il riporto grafico per l'accertamento della consistenza al momento del rilievo, lo rappresenta nella CTU, appunto per l'accertamento della consistenza, ma non lo ha inserito nella disponibilità delle Superfici per il calcolo del valore degli immobili eseguiti, ma sono stati previsti i costi per la demolizione.

L'abitazione è identificata al catasto Fabbricati al Foglio 53, Particella 686, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2, mentre la pertinenza abusiva al SUB. 3 stesso Foglio e Particella, Zc. 2, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti della Nuda Proprietà.

L'usufruttuaria occupa l'immobile.

Visto che il pignoramento è riferito alla nuda proprietà dell'immobile, va considerato quindi il valore a ciò riferito escludendo quello dell'usufrutto. Con le tabelle in vigore dal 01.01.2024 (adeguamento del calcolo dell'usufrutto/nuda proprietà con Decreto MEF 21.12.2023) e visto il tasso d'interesse legale (modificato con Decreto 29.11.2023), vista l'età dell'usufruttuaria di anni 71, si ottiene che la quota dell'usufrutto è del 40% mentre quella della nuda proprietà è del 60%.

Per cui visto il valore di stima del bene di € 199.600,00 (approssimato), **il valore netto di vendita della nuda proprietà è di euro 104.760,00** (cioè il 60% del valore complessivo di euro 199.600,00 e detratti gli oneri di euro 15.000,00 per la demolizione del fabbricato di pertinenza SUB. 3; il valore restante dell'usufrutto è di euro 79.840,00).

Per la valutazione del fabbricato abitativo SUB. 2 eseguito e, quindi per attribuire un congruo e più attinente valore, ha tenuto conto delle ottime condizioni dell'immobile, della tipologia, delle sue caratteristiche strutturali e delle rifiniture, delle caratteristiche della zona agricola di PRG di ubicazione, e sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, ed inoltre le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, I semestre 2023, che prevede il valore minimo di Euro/mq. 570,00 e massimo di Euro/mq. 810,00.

Il CTU visto lo stato di conservazione dell'immobile abitativo e della corte, ha considerato congruo prendere a riferimento il valore massimo attribuito di Euro/mq. 810,00 con coefficiente 1 per la totale superficie disponibile.

Il fabbricato abusivo pertinenza SUB. 3, è della complessiva Superficie Lorda di mq. 122,85 (oltre ad un piccolo portico di mq. 2,05 ed una tettoia sul retro di mq. 45,00), ma questa non viene considerata nella valutazione degli immobili eseguiti. I costi previsti per la demolizione del fabbricato di pertinenza detto ed abusivo, vengono stimati in via preventiva ad oggi per la somma di euro 15.000,00. Costi che saranno precisati al momento dell'effettiva demolizione dello stesso fabbricato, visto che tali costi nell'edilizia avranno sicuramente degli incrementi, per cui si valuteranno al momento effettiva data di demolizione che ad oggi non è dato sapere con certezza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 4 - Fabbricato civile Alatri (FR) - Via Monte San Marino N. 15, Piano Terra e 1.	246,46 mq	810,00 €/mq	€ 199.632,60	100,00%	€ 199.632,60
Valore di stima approssimato complessivo dell'immobile:					€ 199.600,00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 4

- **Bene N. 4** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) in Via Monte San Marino N. 15, Piano T e 1. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione Piano T e 1 SUB. 2 Particella 686 del Foglio 53 di Alatri, con accesso da uno stradello da Via Monte San Marino n. 15 nel Comune di Alatri (FR) in Località Monte San Marino (Allegato 14-A mappa catastale). Dal sopralluogo e con rilievi effettuati in data 16 novembre 2023 (Allegato 1, verbale e Allegato 2 comunicazioni), risulta la complessiva

Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione di mq. 221,30 e Superficie Utile (S.U.) di mq. 182,00, oltre alla s.l. del balcone di mq. 62,90 (s.u. mq. 52,40). La consistenza complessiva è così distribuita (Allegato 13-A planimetrie, Allegato 13-B le foto e Allegato 14-B accatastamento del 10/05/2011): Piano Terra (altezza interna m. 2,86) per ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno 1, cucina, bagno 1; Piano 1 (altezza interna m. 2,90) per disimpegno 2, bagni 2 e 3, letti 1, 2 e 3, oltre al balcone con s.l. di mq. 62,90 (s.u. di mq. 52,40).

Il fabbricato, che ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1819-S datata 01/04/2008 (Allegato 15), ha una struttura portante in c.a. con Certificato di idoneità statica e sismica, la tamponatura è con laterizi forati, esternamente ed internamente è intonacato e tinteggiato, le finestre sono in legno con doppi vetri, con persiane in legno, le porte interne sono in legno massello come anche il portone d'ingresso. L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in gres porcellanato nel Piano Terra e rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni e della cucina, mentre al Piano 1 i pavimenti sono in parquet, e in ceramica il pavimento, come anche il rivestimento delle pareti dei due bagni; la scala interna è rivestita in granito. E' presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia all'esterno, c'è anche un camino nell'ampio soggiorno, la copertura è a padiglione con più falde.

Oltre al fabbricato abitazione Sub. 2, è stato rilevato anche un fabbricato di pertinenza Piano Terra SUB. 3, staccato dall'abitazione, costruito sull'area corte SUB. 1 come unità afferente, che risulta essere riportato nell'elaborato planimetrico catastale e con le planimetrie dell'immobile nel 16/05/2011 (Allegati 14-A mappa catastale e 14-B planimetrie accatastamento del 10/05/2011). La complessiva Superficie Lorda (S.L.) con altezza interna di m. 3,20 (Allegato 13-C planimetrie e Allegato 13-D le foto), è di mq. 122,85 (s.u. mq. 107,20) per deposito/magazzino, cantina, wc, un forno, oltre ad un piccolo portico (s.u. di mq. 2,05) ed una tettoia sul retro di mq. 45,00 (altezza media m. 4,10). Il fabbricato ha una struttura portante in c.a., con solaio orizzontale in laterocemento e con soprastante copertura a due falde inclinate con struttura semplice in legno e rivestimento con tegole; è intonacato e tinteggiato sia internamente che esternamente, gli infissi e porte sono in metallo, ha il pavimento degli ambienti in ceramica come anche il rivestimento delle pareti del bagno. La tettoia sul retro è con struttura a scatolare metallico e soprastante pannelli metallici di rivestimento.

Questo fabbricato di pertinenza è completamente abusivo, visto che è stato edificato successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria del 2005 e non è stata depositata istanza di sanatoria per la regolarizzazione, e quindi senza titoli edilizi che ne attestino la legittimità. Ciò si riscontra confrontando la planimetria dei rilievi (Allegato 13-C) con la con la documentazione del progetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1819-S datata 01/04/2008 (Allegato 15) dove infatti non risulta. Risulta però nelle planimetrie dell'accatastamento del 10/05/2011 (Allegato 14-B).

Per cui dato che siamo in zona agricola e che tale fabbricato non si reputa sanabile visto che i proprietari oltre a non avere depositato alcuna istanza di sanatoria nei termini, non sono neanche coltivatori diretti ai sensi e per gli effetti della L.R. 38-1999, il CTU ancorché rilevato e fotografato, ed aver eseguito il riporto grafico per l'accertamento della consistenza al momento del rilievo, lo rappresenta nella CTU, appunto per l'accertamento della consistenza, ma non lo ha inserito nella disponibilità delle Superfici per il calcolo del valore degli immobili eseguiti, ma sono stati previsti i costi per la demolizione.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 53, Particella 686, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti della Nuda Proprietà con il valore netto di euro 104.760,00 (dato da euro 119.760,00 decurtato di euro 15.000,00 degli oneri per la demolizione del fabbricato di pertinenza SUB. 3).

L'usufruttuaria occupa l'immobile.

Destinazione urbanistica: Il Comune di Alatri (FR) ha il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2736 del 23.12.1971. Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 842 del 02/12/2014, è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relativamente all'articolo 11 delle stesse N.T.A.

LOTTO 4 - VALORE DI VENDITA EURO € 104.760,00 DELLA NUDA PROPRIETA' (DATO DA EURO 119.760,00 CIOÈ IL 60% DEL VALORE DI PERIZIA COMPLESSIVA DI EURO 199.600,00, DECURTATI EURO 15.000,00 PER I COSTI DI DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ABUSIVO DI PERTINENZA SUB. 3)

Bene N. 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Alatri (FR) in Via Monte San Marino N. 15, Piano Terra e 1.		
Diritto reale:	Nuda Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 686, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2.	Superficie	246,46 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato destinato ad abitazione è in ottime condizioni viste le manutenzioni effettuate ed i materiali strutturali e quelli delle rifiniture impiegati.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un fabbricato per civile abitazione Piano T e 1 SUB. 2 Particella 686 del Foglio 53 di Alatri, con accesso da uno stradello da Via Monte San Marino n. 15 nel Comune di Alatri (FR) in Località Monte San Marino. Dal sopralluogo e con rilievi effettuati in data 16 novembre 2023, risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione di mq. 221,30 e Superficie Utile (S.U.) di mq. 182,00, oltre alla s.l. del balcone di mq. 62,90 (s.u. mq. 52,40). La consistenza complessiva è così distribuita: Piano Terra (altezza interna m. 2,86) per ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno 1, cucina, bagno 1; Piano 1 (altezza interna m. 2,90) per disimpegno 2, bagni 2 e 3, letti 1, 2 e 3, oltre al balcone con s.l. di mq. 62,90 (s.u. di mq. 52,40).</p> <p>Il fabbricato, che ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1819-S datata 01/04/2008, ha una struttura portante in c.a. con Certificato di idoneità statica e sismica, la tamponatura è con laterizi forati, esternamente ed internamente è intonacato e tinteggiato, le finestre sono in legno con doppi vetri, con persiane in legno, le porte interne sono in legno massello come anche il portone d'ingresso. L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in gres porcellanato nel Piano Terra e rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni e della cucina, mentre al Piano 1 i pavimenti sono in parquet, e in ceramica il pavimento, come anche il rivestimento delle pareti dei due bagni; la scala interna è rivestita in granito. E' presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia all'esterno, c'è anche un camino nell'ampio soggiorno, la copertura è a padiglione con più falde.</p> <p>Oltre al fabbricato abitazione SUB. 2, è stato rilevato anche un fabbricato di pertinenza Piano Terra SUB. 3 (s.l. mq. 122,85), staccato dall'abitazione, costruito sull'area corte SUB. 1 come unità afferente, ma che risulta essere completamente abusivo, visto che è stato edificato successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria del 2005 e senza una istanza di sanatoria edilizia in merito, e quindi senza titoli edilizi che ne attestino la legittimità. Per cui il CTU non lo ha inserito nella disponibilità delle Superfici per il calcolo del valore degli immobili eseguiti, ma sono stati previsti i costi per la demolizione.</p> <p>L'usufruttuaria occupa l'immobile.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

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

Frosinone, li 03/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - ALL-1. Verbale sopralluoghi del 16.11.2023 (Aggiornamento 01/03/2024).
- ✓ N° 2 - ALL-2. Comunicazioni (Aggiornamento 01/03/2024).
- ✓ N° 3 - ALL-3. Comunicazioni/richieste e provvedimenti con il G.E (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 4 - ALL-4/A. Planim. rilievi appartam. **SUB. 2 Partic. 471 FG. 80** (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 5 - ALL-4/B. Foto rilievi appartam. **SUB. 2 Partic. 471 FG. 80** (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 6 - ALL-4/C. Planim. appartam. **SUB. 2 Partic. 471 FG. 80** tratto dalla Conc. Edilizia in Sanatoria n. 963-S del 2005 (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 7 - ALL-4/D. Planim. **appartam. SUB. 2 Partic. 471 FG. 80** con la parte in variante alla Conc. Edilizia in Sanatoria n. 963-S del 2005 (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 8 - ALL- 5/A. Accesso atti al Comune di Alatri degli immobili eseguiti (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 9 - ALL-5/B. Concessione Edilizia in Sanatoria del Comune di Alatri n. **963-S del 18.05.2005 appartam. SUB. 2 Partic. 471 FG. 80**, alcuni docum. e stralcio planimetria approvata (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 10 - ALL-6/A. Catasto, **Partic. 471 FG. 80** mappa con Elaborati Planimetrici del 2005, 2016 e 2018; **particella 677 Foglio 87** (adiacente al Foglio 80) mappa (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 11 - ALL-6/B. Catasto, planimetria **appartam. SUB. 2 Partic. 471 FG. 80** e visure storiche (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 12 - ALL-7. Certificato Destinazione Urbanistica Comune Alatri **terreni Partic. 677 FG. 87 e Partic. 138 FG. 80**; richiesta 02.02.2024 Prot. 4899 del 05.02.2024, integraz. 03.02.2024 Prot. 4922, precisaz. 06.02.2024 Prot. 5115 (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 13 - ALL-8/A. Planim. rilievi **loc commerciali SUB. 3 Partic. 471 FG. 80** (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 14 - ALL-8/B. Foto rilievi **loc commerciali SUB. 3 Partic. 471 FG. 80** (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 15 - ALL-9. Concessione Edilizia Sanatoria Comune Alatri **999-S del 05.08.2005** dei loc commerciali **SUB. 3 Partic. 471 FG. 80**, alcuni docum. e stralcio planim. approvata (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 16 - ALL-10. Catasto, planim. **loc commerciali SUB. 3 Partic. 471 FG. 80** e visura storica (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 17 - ALL-11. Foto rilievi del terreno **Particella 138 FG. 80** (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 18 - ALL-12. Catasto, terreno **Particella 138 FG. 80** mappa e visure storiche (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 19 - ALL-13/A. Planim. rilievi **abitazione SUB. 2 Partic. 686 FG. 53** (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 20 - ALL-13/B. Foto rilievi **abitazione SUB. 2 Partic. 686 FG. 53** (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 21 - ALL-13/C. Planim. rilievi **pertinenza SUB. 3 Partic. 686 FG. 53** (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 22 - ALL-13/D. Foto rilievi **pertinenza SUB. 3 Partic. 686 FG. 53** (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 23 - ALL-14/A. Catasto, **Particella 686 FG. 53** mappa con Elaborato Planimetrico del 2011 **Subalterni 2 l'abitazione** e SUB. 3 la pertinenza e visure storiche (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 24 - ALL-14/B. Catasto, **planimetrie abitazione SUB. 2 Partic. 686 FG. 53** e pertinenza SUB. 3 (Agg. 01/03/2024).

- ✓ N° 25 - ALL-15. Concessione Edilizia Sanatoria Comune Alatri n. **1819-S del 01.04.2008 dell'abitazione SUB. 2 Particella 686 FG. 53**, alcuni documenti e stralcio planim. approvata (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 26 - ALL-16/A. atto 26.06.1971 Notaio Ruggero Rossi rep. 15700/11168 Reg. a Veroli 12.07.1971 n. 1032 Vol. 104 vendita (Aggiornamento 01/03/2024).
- ✓ N° 27 - ALL-16/B. Cons.RR.II., trascriz. 23.03.1982 **formalità 4161** atto 24.02.1982 comprav. Notaio Domenico Seraschi (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 28 - ALL-16/C. Cons.RR.II., trascriz. 20.04.1984 **formalità 5724** atto 21.03.1984 permuta Notaio Domenico Seraschi (Aggiornam. 01/03/2024).
- ✓ N° 29 - ALL-16/D. Cons.RR.II., iscriz. 17.05.2013 **formalità 684** atto 16.05.2013 ipoteca vol. a gar. Notaio Franco Rossi (Aggiornam. al 01/03/2024).
- ✓ N° 30 - ALL-16/E. Cons.RR.II., trascriz. 30.12.2013 **formalità 18249** atto 20.12.2013 comprav. Notaio Franco Rossi (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 31 - ALL-17/A. Cons.RR.II., trascriz. 08.04.1998 **formalità 4172** atto 30.06.1998 successione (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 32 - ALL- 17/B. Cons.RR.II., trascriz. 05.07.2011 **formalità 9884** atto 24.06.2011 comprav. Notaio Franco Rossi (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 33 - ALL- 18. Cons.RR.II., trascriz. 15.05.2000 **formalità 5232** atto 04.05.2000 comprav. Notaio Franco Rossi (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 34 - ALL- 19. Cons.RR.II., iscriz. 26.10.2017 **formalità 2164** atto 11.05.2017 ipot. giudiz. su Decr. Ing. Tribunale di Roma (Agg. 01/03/2024).
- ✓ N° 36 - ALL- 20. Cons.RR.II., trascriz. 12.06.2023 **formalità 8678** atto 08.05.2023 pignoramento immobiliare (Agg. 01/03/2024).