

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannoni Rodolfo, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	6
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	9
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	15
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2019 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A.....	22

## INCARICO

---

All'udienza del 10/09/2019, il sottoscritto Ing. Iannoni Rodolfo, con studio in Via Roma, 31 - 03020 - Vallecorsa (FR), email rodolfo.iannoni@libero.it, PEC rodolfo.iannoni@ingpec.eu, Tel. 3487208912, Fax 0775621422, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Appartamento di civile abitazione al piano T e 2 di una palazzina composta da due unità immobiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Appartamento di civile abitazione al piano T e 1 di una palazzina composta da due unità immobiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

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

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

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

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato civile separato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato civile separato.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

L'immobile confina con il sub 2, strada comunale, particelle 149 e 691

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

L'immobile confina con il sub 3, strada comunale, particelle 149 e 691

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,19 mq	104,98 mq	1,00	104,98 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	7,78 mq	8,74 mq	0,25	2,19 mq	0,00 m	Secondo
Terrazzo (abusivo)	40,18 mq	0,00 mq	0,20	0,00 mq	0,00 m	Secondo
Portico (abusivo)	21,25 mq	0,00 mq	0,20	0,00 mq	0,00 m	Secondo
WC (abusivo)	2,40 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	3,00 m	Secondo
Locale di deposito	26,09 mq	42,48 mq	0,20	8,50 mq	2,85 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in località periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,15 mq	102,15 mq	1,00	102,15 mq	3,10 m	Primo
Balcone scoperto	44,90 mq	44,90 mq	0,25	11,22 mq	0,00 m	Primo
Locale di deposito	18,43 mq	25,15 mq	0,20	5,03 mq	2,85 m	Terra
Locale di deposito	39,00 mq	0,00 mq	0,20	0,00 mq	3,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in località periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1986 al 01/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 446, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 348,61 Piano T-2
Dal 01/04/2008 al 31/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 446, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 348,61 Piano T-2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1986 al 01/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 446, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano T-1
Dal 01/04/2008 al 31/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 446, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 449,32 Piano T-1

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	70	446	3	1	A3	5	5 vani	118 mq	348,61 €	T-2	
--	----	-----	---	---	----	---	--------	--------	----------	-----	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito sono emerse difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie acquisite agli atti della banca dati catastale.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	70	446	2	2	A3	5	6 vani	117 mq	449,32 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal sopralluogo eseguito sono emerse difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie acquisite agli atti della banca dati catastale.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

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

## **PATTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

L'immobile risulta ad oggi occupato e in uno stato di conservazione mediocre. L'accesso al piano secondo avviene tramite viale d'accesso insistente sulla particella n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che sebbene sia di proprietà del soggetto esecutato, non risulta oggetto di pignoramento. La medesima particella non risulta gravata da alcuna servitù di passaggio. Detto immobile e' stato oggetto di interventi edilizi di ampliamento che, oltre ad essere eseguiti senza i necessari titoli abilitativi edilizi, sono stati realizzati parte su particelle di proprietà del soggetto esecutato e parte su particelle di altra proprietà. Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato grafico allegato denominato "Planimetria Stato di Fatto - scala 1:500".

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

L'immobile risulta ad oggi occupato e in uno stato di conservazione mediocre. Detto immobile è stato oggetto di interventi edilizi di ampliamento che, oltre ad essere eseguiti senza i necessari titoli abilitativi edilizi, sono stati realizzati parte su particelle di proprietà del soggetto esecutato e parte su particelle di altra proprietà. Per maggiori dettagli circa l'entità e l'esatta ubicazione degli ampliamenti di cui sopra si rimanda all'elaborato grafico allegato denominato "Planimetria Stato di Fatto - scala 1:500".

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

L'immobile risulta in uno stato conservativo mediocre.

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

L'immobile risulta in uno stato conservativo mediocre.

#### **PARTI COMUNI**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale ed è dotato di una corte comune con il sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale ed è dotato di una corte comune con il sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Trattasi di un fabbricato in muratura con caratteristiche costruttive scadenti. Le finiture interne sono mediocri al pari di tutta la dotazione impiantistica dell'abitazione.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Trattasi di un fabbricato in muratura con caratteristiche costruttive scadenti. Le finiture interne sono mediocri al pari di tutta la dotazione impiantistica dell'abitazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

L'immobile risulta occupato dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/04/2017
- Scadenza contratto: 31/03/2020

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i cui estremi sono meglio precisati nel contratto di comodato d'uso allegato alla presente perizia. Da notare che il contratto di comodato d'uso di cui sopra fa riferimento al subalterno 3 del medesimo fabbricato e non al n. 2 come di fatto riscontrato in fase di accesso dal sottoscritto. Il canone di locazione viene stimato pari ad euro 265 per mese.

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1971 al 01/04/2008	**** Omissis ****	Atto pubblico - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROSSI Ruggero	31/10/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/12/1971	11418	10124
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2008 al 31/12/2019	**** Omissis ****	Atto pubblico - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROSSI Franco	01/04/2008	54043	18382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare	02/04/2008	7514	5382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1971 al 01/04/2008	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico - compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROSSI Ruggero	31/10/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/12/1971	11418	10124
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/04/2008 al 31/12/2019	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico - compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROSSI Franco	01/04/2008	54043	18382
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare	02/04/2008	7514	5382
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Frosinone - Servizio di Pubb aggiornate al 30/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto notarile pubblico  
 Iscritto a Frosinone il 02/04/2008  
 Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1226  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 180.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 120.000,00  
 Percentuale interessi: 5,95 %  
 Rogante: ROSSI Franco  
 Data: 01/04/2008  
 N° repertorio: 54044  
 N° raccolta: 18383
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 18/01/2019  
 Reg. gen. 855 - Reg. part. 68  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 14.165,79  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 13.480,29  
 Spese: € 685,50  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 20/03/2015

#### *Trascrizioni*

- **Atto giudiziario**  
 Trascritto a Frosinone il 10/05/2019  
 Reg. gen. 7635 - Reg. part. 6034  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Frosinone - Servizio di Pubb aggiornate al 30/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto notarile pubblico  
Iscritto a Frosinone il 02/04/2008  
Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1226  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 5,95 %  
Rogante: ROSSI Franco  
Data: 01/04/2008  
N° repertorio: 54044  
N° raccolta: 18383
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 18/01/2019  
Reg. gen. 855 - Reg. part. 68  
Quota: 1/1  
Importo: € 14.165,79  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 13.480,29  
Spese: € 685,50  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 20/03/2015

### ***Trascrizioni***

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Frosinone il 10/05/2019  
Reg. gen. 7635 - Reg. part. 6034  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Da accesso agli atti effettuato presso 'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica del Comune di Alatri, il fabbricato ricade in Zona Agricola - Sottozona A0, secondo la zonizzazione prevista dal P.R.G. attualmente in vigore.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Da accesso agli atti effettuato presso 'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica del Comune di Alatri, il fabbricato ricade in Zona Agricola - Sottozona A0, secondo la zonizzazione prevista dal P.R.G. attualmente in vigore.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

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

Da atto notarile si evince che la porzione di fabbricato in esame risulta edificata in data antecedente il 1 settembre 1967. Per lo stesso fabbricato e' stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano presenti altri titoli abilitativi edilizi. Dal confronto tra gli elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi e quelli allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria si rileva la realizzazione di un ampliamento al piano secondo costituito da un portico, un locale wc esterno all'abitazione e adiacente al portico e un terrazzo praticabile di circa 40 mq. Tale ampliamento è stato realizzato senza il necessario titolo abilitativo edilizio, non risulta sanabile e non risulta sulla planimetria catastale. Per maggiori dettagli sugli ampliamenti realizzati si rimanda agli elaborati grafici allegati.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste conformità tra lo stato dei luoghi, il progetto allegato all'ultima autorizzazione e la planimetria catastale.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

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



Da atto notarile si evince che la porzione di fabbricato in esame risulta edificata in data antecedente il 1 settembre 1967. Per lo stesso fabbricato e' stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano presenti altri titoli abilitativi edilizi. Dal confronto tra gli elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi e quelli allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria si rileva la realizzazione di un ampliamento al piano primo costituito da un locale tutt'ora in fase di ultimazione e di un'intercapedine. Tale ampliamento è stato realizzato senza il necessario titolo abilitativo edilizio e non risulta sanabile.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste conformità tra lo stato dei luoghi, il progetto allegato all'ultima autorizzazione e la planimetria catastale.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A  
Appartamento di civile abitazione al piano T e 2 di una palazzina composta da due unità immobiliari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 446, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 28.917,50  
La valutazione dell'immobile è stata fatta in base al criterio di stima basato sul valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato considerando quindi l'ubicazione, lo stato di conservazione, finitura e i dati metrici dello stesso. I prezzi così rilevati sono stati confrontati e risultati congruenti con quelli riportati nell'Osservatorio immobiliare. A seguito delle indagini svolte, il prezzo al mq, da applicare alla superficie convenzionale, tenuto conto della veustà dell'immobile, è risultato essere di 800 euro.  
Nel caso in esame si ritiene opportuno considerare il pessimo stato di conservazione dell'immobile e del fatto che parte di esso, precisamente la zona ampliata, è stata realizzata senza il necessario titolo abilitativo edilizio e, ad oggi non risulta sanabile. Un eventuale intervento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi esistente sarebbe inoltre difficile realizzare in quanto potrebbe compromettere la stabilità dell'intero edificio.  
Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ritiene opportuno escludere dalla stima la parte realizzata abusivamente e, date le condizioni oggettive dell'immobile, considerare un prezzo ridotto pari a 250 euro al mq, da cui deriva un valore complessivo di 28'917,50 euro.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A  
Appartamento di civile abitazione al piano T e 1 di una palazzina composta da due unità immobiliari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 446, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 29.600,00  
La valutazione dell'immobile è stata fatta in base al criterio di stima basato sul valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato considerando quindi l'ubicazione, lo stato di conservazione, finitura e i dati metrici dello stesso. I prezzi così rilevati sono stati confrontati e risultati congruenti con quelli riportati nell'Osservatorio immobiliare. A seguito delle indagini svolte, il prezzo al mq, da applicare alla superficie convenzionale, tenuto conto della veustà dell'immobile, è risultato essere di 800 euro.  
Nel caso in esame si ritiene opportuno considerare il pessimo stato di conservazione dell'immobile e del fatto che parte di esso, precisamente la zona ampliata, è stata realizzata senza il necessario titolo abilitativo edilizio e, ad oggi non risulta sanabile. Un eventuale intervento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi esistente sarebbe inoltre difficile realizzare in quanto potrebbe compromettere la stabilità dell'intero edificio.  
Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ritiene opportuno escludere dalla stima la parte realizzata abusivamente e, date le condizioni oggettive dell'immobile, considerare un prezzo ridotto pari a 250 euro al mq, da cui deriva un valore complessivo di 29'600 euro.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Alatri (FR) - Via Montereo, 122A	115,67 mq	250,00 €/mq	€ 28.917,50	100,00%	€ 28.917,50
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Alatri (FR) - Via Montereo, 122A	118,40 mq	250,00 €/mq	€ 29.600,00	100,00%	€ 29.600,00
				Valore di stima:	€ 58.517,50

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

Vallecorsa, li 13/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Iannoni Rodolfo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico - compravendita (Aggiornamento al 01/08/2008)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n.1674/S del 19/01/2008 (Aggiornamento al 19/01/2008)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto della mappa catastale (Aggiornamento al 31/12/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/10/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 24/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 28/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto - scala 1:500 (Aggiornamento al 28/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comodato d'uso di bene immobile (Aggiornamento al 10/04/2017)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A  
Appartamento di civile abitazione al piano T e 2 di una palazzina composta da due unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 446, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3  
Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti effettuato presso 'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica del Comune di Alatri, il fabbricato ricade in Zona Agricola - Sottozona A0, secondo la zonizzazione prevista dal P.R.G. attualmente in vigore.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Montereio, 122A  
Appartamento di civile abitazione al piano T e 1 di una palazzina composta da due unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 446, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3  
Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti effettuato presso 'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica del Comune di Alatri, il fabbricato ricade in Zona Agricola - Sottozona A0, secondo la zonizzazione prevista dal P.R.G. attualmente in vigore.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2019 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alatri (FR) - Via Montereio, 122A		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 446, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	115,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in uno stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione al piano T e 2 di una palazzina composta da due unità immobiliari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai Sigg. **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alatri (FR) - Via Montereio, 122A		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 446, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	118,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in uno stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione al piano T e 1 di una palazzina composta da due unità immobiliari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto notarile pubblico  
Iscritto a Frosinone il 02/04/2008  
Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1226  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 5,95 %  
Rogante: ROSSI Franco  
Data: 01/04/2008  
N° repertorio: 54044  
N° raccolta: 18383
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 18/01/2019  
Reg. gen. 855 - Reg. part. 68  
Quota: 1/1  
Importo: € 14.165,79  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 13.480,29  
Spese: € 685,50  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 20/03/2015

### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Frosinone il 10/05/2019  
Reg. gen. 7635 - Reg. part. 6034  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONTEREO, 122A

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto notarile pubblico  
Iscritto a Frosinone il 02/04/2008  
Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1226  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 5,95 %  
Rogante: ROSSI Franco  
Data: 01/04/2008  
N° repertorio: 54044  
N° raccolta: 18383
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 18/01/2019  
Reg. gen. 855 - Reg. part. 68  
Quota: 1/1  
Importo: € 14.165,79  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 13.480,29  
Spese: € 685,50  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 20/03/2015

### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Frosinone il 10/05/2019  
Reg. gen. 7635 - Reg. part. 6034  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*