
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiarelli Benedetta

Esecuzione Immobiliare 43/2020 R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Vicolo d'Erme, piano 2-3-4.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6	11
Consistenza	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.. Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	15
Dati Catastali.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	16

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6	16
Stato conservativo	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22

INCARICO

All'udienza del 16/07/2020, la sottoscritta Arch. Chiarelli Benedetta, con studio in Via Dante Alighieri, 57 - 03100 - Frosinone (FR), email arch.benedetta@studiochiarelli.org, PEC benedetta.chiarelli@archiworldpec.it, Tel. 328 43 30 909, Fax 0775 251 759, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Con udienza del 30/03/2022 la sottoscritta veniva incaricata di integrare l'elaborato peritale con la stima degli immobili di cui al Bene n. 3.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Vicolo d'Erme, piano 2-3-4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6

La scrivente in data 23/09/2020 comunicava a mezzo Raccomandata A/R alle debitrice esegutate la data del sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento, fissato per il giorno 12/10/2020.

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente alla dott.ssa Alessandra GRIMALDI in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza di entrambe le debitrice esegutate, che acconsentivano allo svolgersi delle operazioni peritali.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VICOLO D'ERME, PIANO 2-3-4

L'immobile in oggetto consiste in appartamento su tre livelli sito nel centro storico di Alatri. L'accesso al bene avviene da strada (Vicolo d'Erme): una scala interna conduce al piano secondo, in cui si trova un ingresso con adiacente salone, un bagno e due camere. Al piano terzo si trova invece la cucina ed un bagno. Da questo piano si accede ad un piccolo ripostiglio esterno, e tramite una rampa di scale alla terrazza posta in copertura al piano quarto.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6, PIANO 2

Il bene in oggetto costituisce appartamento posto al piano secondo di un fabbricato indipendente su due livelli, sito nel centro storico di Alatri. Al bene pignorato si accede dalla strada (Via Mons. Facchini) tramite una corte pertinenziale esclusiva adibita in parte a verde, ed in parte pavimentata. L'appartamento è costituito da un ambiente unico adibito a cucina-tinello, dal quale si accede tramite una porta ad un lungo corridoio su cui si distribuiscono quattro camere e due bagni, più un'ulteriore camera con adiacente bagno. Quest'ultima camera è dotata di un balcone.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6, PIANO 2

Il bene in oggetto costituisce un'area antistante il Bene n. 2, in parte pavimentata ed in parte adibita ad orto e giardino, che di fatto ne costituisce la corte di pertinenza esclusiva.

Sul terreno in oggetto insistono un pergolato in ferro e modesti manufatti amovibili utilizzati come deposito di piccole attrezzature.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Vicolo d'Erme, piano 2-3-4

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:

- -----

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

- -----

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del comune di Alatri, la debitrice esecutata risulta nubile (cfr. All. n. 7).

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina sul lato sud con Vicolo d'Erme, sul lato nord con Vicolo S. Antonio, sul lato est con il Mapp. 84 del F. 105, mentre sul lato ovest con il Mapp. 82 del F. 105.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	87,50 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	2,90 m	2-3
Terrazza	29,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				134,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 83, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 702,00 Piano 2-3
Dal 01/01/1992 al 29/05/2003	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 83, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 231,37 Piano 2-3
Dal 29/05/2003 al 01/10/2003	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 83, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 231,37 Piano 2-3
Dal 01/10/2003 al 13/08/2007	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 83, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 231,37 Piano 2-3
Dal 13/08/2007 al 30/07/2010	-----	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 83, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 231,37 Piano 2-3
Dal 30/07/2010 al 30/07/2011	-----	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 83, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 303,68 Piano 2-3-4
Dal 30/07/2011 al 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 83, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani

		Rendita € 303,68 Piano 2-3-4
Dal 09/11/2015 al 09/11/2020	-----	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 83, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 303,68 Piano 2-3-4

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992

VARIAZIONE DEL 13/08/2007 prot. n. FR0332004 PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19523.6/2007)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 30/07/2010 Prot. n. FR0223037 (n. 13484.1/2010)

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 30/07/2011 Prot. n. FR0225670 (n. 19499.1/2011)

VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	83	5	1	A3	3	6 vani	125 mq	303,68 €	2-3-4	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato la sostanziale corrispondenza tra quanto in essere e quanto riportato nella planimetria catastale in atti, ad eccezione di un locale wc ricavato al secondo piano, della larghezza di circa 1,60 ml, in adiacenza al salotto. Ha provveduto dunque ad aggiornare la planimetria catastale con riferimento a tale bene (cfr. all. n. 5).

PRECISAZIONI

All'immobile pignorato si accede dalla strada, vicolo d'Erme, mediante una scala interna che conduce al piano secondo.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi buone.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non è inserito in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto costituisce porzione di un fabbricato su tre livelli edificato precedentemente il 1964. Tale fabbricato ha struttura in muratura di pietrame misto e solai latero cementizi, con copertura praticabile a terrazzo. Le finestre sono in legno con vetro singolo, le persiane esterne in legno, i pavimenti interni in gres di diverso formato, il pavimento delle scale è in marmo. E' presente impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato all'esito del sopralluogo effettuato è risultato occupato dalla debitrice esecutata, che è poi deceduta in data 22/04/2021 (cfr. all. 7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1966 al 11/08/2003	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		----	04/01/1966	7312	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/03/1966	973	753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2003 al 01/10/2003	-----	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	11/08/2003	87	691
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/08/2004	23373	13937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2003 al		DONAZIONE			

09/11/2020	-----	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROSSI Franco	01/10/2003	38867	13131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	15/10/2003	20486	14821
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritta a Frosinone il 30/09/2010
Reg. Gen. 19976 - Reg. Part. 3568
A favore di -----
Contro -----
Rogante: -----
Data: 29/09/2010
N° repertorio: 56970
N° raccolta: 20837

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Frosinone il 18/02/2020
Reg. Gen. 2505 - Reg. Part. 1979
A favore di -----
Contro -----
Data: 09/01/2020
N° repertorio: 48
N° raccolta: 2020

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G. (integrato dalla L. 38/99), il bene oggetto di pignoramento ricade in zona "CR-conservazione e risanamento" e regolamentata all'art. 14 delle N.T.A.

Dall'indagine svolta dalla scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) si riscontra che il bene ricade in una zona interessata da vincolo di interesse storico-artistico, di cui all'art. 134 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal riscontro con gli atti di provenienza e dall'indagine esperita presso il competente ufficio comunale, l'immobile oggetto di pignoramento, costituente porzione di un fabbricato sito in centro storico ad Alatri, è stato realizzato in epoca anteriore al 1964.

Come riscontrabile dalla documentazione allegata alla presente relazione (cfr. all. 9), la scrivente CTU ha comunque formalizzato una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alatri con riferimento all'immobile in oggetto. L'ufficio, con nota prot. 2453 del 25.01.2021 ha comunicato alla scrivente la presenza di una pratica edilizia che la scrivente ha acquisito in copia (cfr. all. 9), precisamente la SCIA pos. 81/15 Prot. n.19566 del 09/06/2015, inerente la realizzazione di un servizio igienico, senza modifiche della sagoma o interventi sulle strutture. Tali modifiche sono effettivamente state riscontrate dalla scrivente in sede di sopralluogo, come riscontrabile dal verbale redatto e dalla documentazione fotografica prodotta (cfr. all. 01). L'immobile oggetto di pignoramento risulta dunque regolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

-

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del comune di Guarcino, la debitrice esecutata risulta coniugata,, con atto (cfr. all. n. 7).

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6, PIANO 2

Il bene oggetto di pignoramento confina sul lato nord-ovest con l'area di pertinenza del fabbricato costituita dai mappali n. 1686 e 1860, attraverso i quali si ha accesso al bene dalla strada (Via Mons. Edoardo Facchini), sul lato sud-est con i mappali n. 1174 e 1859, mentre sui restanti lati con Vicolo della Marca e Vicolo Zaccalone.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6

Il bene in oggetto confina sul lato nord-ovest con strada (Via Mons. Edoardo Facchini) e con il mapp. 1213, sul lato sud-est con il mappale n. 1174 e con il fabbricato di cui il bene n. 2 costituisce porzione.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	144,00 mq	187,00 mq	1,00	187,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	13,50 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				190,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,38 mq		

Il bene in oggetto non è comodamente divisibile in natura.

L'appartamento è costituito da un ambiente unico adibito a cucina-tinello, con stufa a pellet, dal quale si accede tramite una porta ad un lungo corridoio su cui si distribuiscono quattro camere e due bagni, più un'ulteriore camera con adiacente bagno. Quest'ultima camera è dotata di un balcone.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	82,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	0,00 m	
Terreno	62,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				144,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,00 mq		

Il bene in oggetto non è comodamente divisibile in natura.

E' costituito da due terreni che di fatto costituiscono la corte pertinenziale della porzione di fabbricato di cui al bene n. 2, adibiti in parte ad orto ed in parte a giardino di pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

F. 105 Part. 1175 Sub. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/02/1992	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1175, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 352,00 Piano 1-2 Graffato 1176 Sub. 5
Dal 05/02/1992 al 15/03/1996	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1175, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani

		Rendita € 115,69 Piano 1-2 Graffato 1176 Sub. 5
Dal 15/03/1996 al 11/10/1996	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1176, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 11/10/1996 al 28/06/2007	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1176, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 28/06/2007 al 17/03/2014	-----	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1176, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 17/03/2014 al 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1176, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 09/11/2020	-----	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1176, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 216,91 Piano 2

F. 105 Part. 1175 Sub. 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1175, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 187,99 Piano T-1-2 Graffato 1176 Sub. 3
Dal 05/02/1992 al 15/03/1996	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1175, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 187,99 Piano T-1-2 Graffato 1176 Sub. 3
Dal 15/03/1996 al 11/10/1996	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1176, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 99,42 Piano 2

Dal 11/10/1996 al 28/06/2007	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1176, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 99,42 Piano 2
Dal 28/06/2007 al 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1176, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 99,42 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 09/11/2020	-----	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1176, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale: 42 mq Rendita € 99,42 Piano 2

F. 105 Part. 1175 Sub. 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 79,53 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 11/10/1996	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 79,53 Piano 2
Dal 11/10/1996 al 28/06/2007	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 79,53 Piano 2
Dal 28/06/2007 al 17/03/2014	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 79,53 Piano 2
Dal 17/03/2014 al 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 79,53 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 09/11/2020	-----	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Superficie catastale: 32 mq Rendita € 79,53

		Piano 2
--	--	---------

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992
 VARIAZIONE DEL 15/03/1996 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 2083.1/1996)
 VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.
 VARIAZIONE DEL 28/06/2007 PROT.FR0283235 – MODIFICA IDENTIFICATIVO/ALLINEAMENTO MAPPE.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6

F. 105 Part. 1686

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1975 al 11/10/1996	-----	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 1686 Qualità Orto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 0 82 Reddito dominicale L. 1.312 Reddito agrario L. 861
Dal 11/10/1996 al 20/06/2022	-----	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 1686 Qualità Orto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 0 82 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,44

Con riferimento al bene sopra indicato, distinto al C.T. F. 105 Part. 1686 si segnala l'usufrutto in ragione di 1/1 a -----, nata ----- e deceduta il -----.

F. 105 Part. 1860

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1975 al 05/02/1992	-----	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 1860 Qualità Orto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 0 62 Reddito dominicale L. 992 Reddito agrario L. 651
Dal 05/02/1992 al 11/10/1996	-----	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 1860 Qualità Orto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 0 62 Reddito dominicale L. 992 Reddito agrario L. 651
Dal 11/10/1996 al 09/02/2021	-----	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 1860 Qualità Orto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 0 62 Reddito dominicale € 0,51

		Reddito agrario € 0,34
--	--	------------------------

Con riferimento al bene sopra indicato, distinto al C.T. F. 105 Part. 1860 si segnala l'usufrutto in ragione di 3/5 a, nata ade deceduta il

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	1176	5	1	A4	6	4 vani	109 mq	216,91 €	2	
	105	1176	7	1	A4	4	2,5 vani	42,00 mq	99,42 €	2	
	105	1176	9	1	A4	4	2 vani	32,00 mq	79,53 €	2	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente si riscontra quanto di seguito: il bene pignorato, sebbene individuato catastalmente da tre subalterni diversi dello stesso Mapp. 1176, costituisce a tutti gli effetti un'unica unità abitativa, come del resto desumibile dalle piante catastali stesse, costituenti tre porzioni dello stesso immobile. Si riscontrano tuttavia alcune differenze rispetto a tali piante, in termini di sola distribuzione planimetrica interna degli ambienti, come ad esempio l'eliminazione di alcuni tramezzi e la chiusura di due porte.

La scrivente, ai fini della vendita, ha provveduto ad effettuare un aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni pignorati distinti ai Sub. 5 e 7 della Part. 1176, così da renderle corrispondenti allo stato dei luoghi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6

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
105	1686				Orto	3	0 0 82 mq	0,68 €	0,44 €	
105	1860				Orto	3	0 0 62 mq	0,51 €	0,34 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6, PIANO 2

All'esito del sopralluogo la scrivente riscontra un immobile il cui stato conservativo risulta piuttosto scadente. Inoltre sono riscontrabili importanti fenomeni infiltrativi sia dalla copertura che dalle pareti perimetrali, in particolar modo quelle esposte sul nord-est.

PARTI COMUNI

Non si riscontrano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù né usi civici con riferimento ai beni in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6, PIANO 2

Il bene in oggetto costituisce porzione posta al piano secondo di un fabbricato su due livelli edificato precedentemente il 1964. Tale fabbricato ha struttura in muratura di pietrame misto con copertura in legno e sovrastante manto di coppi in laterizio. Le finestre sono in alluminio con vetro singolo, le persiane esterne in legno, i pavimenti interni in gres di diverso formato. Le condizioni di finitura dell'immobile sono scadenti, sia all'esterno che all'interno. L'altezza interna dei locali è pari a 2,80 metri. All'esito del sopralluogo la scrivente riscontra fenomeni infiltrativi diffusi sia in copertura che lungo le pareti perimetrali, esposte sul lato nord-est. All'interno dell'appartamento è presente una stufa a pellets che sostituisce l'impianto di riscaldamento. Non si riscontrano le certificazioni dell'impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato, la scrivente riscontra che i beni pignorati del presente lotto risultano occupati dalla debitrice esecutata e dal marito.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1996 al 09/11/2020		DONAZIONE DIVISIONE E VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		-----	11/10/1996	22920	11319
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROINONE	05/11/1996	14965	11763
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con riferimento al bene distinto al Sub. 5 della Part. 1176 si segnala l'usufrutto in ragione di 3/5 a -----
 --, nata ad ----- e deceduta il -----.

Con riferimento al bene distinto al Sub. 9 della Part. 1176 si segnala l'usufrutto in ragione di 1/1 a -----
 --, nata ad ----- e deceduta il -----.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6

F. 105 Part. 1686

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1996 al 20/06/2022	-----	DONAZIONE DIVISIONE E VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PASTORINO Donato	11/10/1996	22920	11319
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROINONE	05/11/1996	14964/14965	11762/11763
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con riferimento al bene sopra indicato, distinto al C.T. F. 105 Part. 1686 si segnala l'usufrutto in ragione di 1/1
 a -----, nata ad ----- e deceduta il -----.

F. 105 Part. 1860

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1992 al	-----	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

11/10/1996				
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	FROSINONE	27/07/1994	11439	8779
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di FROSINONE	31/05/1994	55	496	
Dal 11/10/1996 al 20/06/2022		DONAZIONE DIVISIONE E VENDITA		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	PASTORINO Donato	11/10/1996	22920	11319
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	FROINONE	05/11/1996	14964/14965	11762/11763
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con riferimento al bene sopra indicato, distinto al C.T. F. 105 Part. 1860 si segnala l'usufrutto in ragione di 3/5 a -----, nata ad ----- e deceduta il -----.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Frosinone il 30/09/2010
 Reg. Gen. 19976 - Reg. Part. 3568
 A favore di -----
 Contro -----
 Rogante: -----Data: 29/09/2010
 N° repertorio: 56970
 N° raccolta: 20837

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 18/02/2020

Reg. Gen. 2505 - Reg. Part. 1979

A favore di -----Contro -----

Data: 09/01/2020

N° repertorio: 48

N° raccolta: 2020

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 24/03/2022

Reg. gen. 5103 - Reg. part. 4163

A favore di -----

Contro -----

Data: 02/03/2022

N° repertorio: 492

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G., il bene oggetto di pignoramento ricade nell'ambito del Centro Storico per cui soggetto a pianificazione particolareggiata.

Dall'indagine svolta dalla scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) si riscontra che il bene ricade in una zona interessata da vincolo di interesse

storico-artistico, di cui all'art. 134 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6, PIANO 2

Dal riscontro con gli atti di provenienza e dall'indagine esperita presso il competente ufficio comunale, l'immobile oggetto di pignoramento, costituente porzione di un fabbricato sito in pieno centro storico ad Alatri, è stato realizzato in epoca anteriore al 1964.

Come riscontrabile dalle note allegate alla presente relazione (cfr. all. 9), la scrivente CTU ha comunque formalizzato una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alatri con riferimento all'immobile in oggetto. L'ufficio, con note prot. 2453 del 25.01.2021 e prot. 3820 del 04.02.21 comunicava alla scrivente il mancato riscontro di titoli abilitativi con riferimento all'immobile pignorato, ad eccezione di una lettera datata 19.12.1991, assunta al prot. n. 20963 del 24.12.1991 con cui l'esecutata, Alviti Maria Antonietta, comunicava la necessità di realizzare un vano temporaneo sul prospetto del fabbricato, al fine di smaltire i materiali di risulta, stante il perdurare di lavori di ammodernamento e ristrutturazione interna dell'abitazione. Non risulta tuttavia ulteriore documentazione in atti circa tale intervento, che comunque si limitava ad interventi di ammodernamento interno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA MONS. FACCHINI, N. 6

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, l'utilizzo del bene in oggetto è conforme alla disciplina urbanistico-edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame dei dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune di Alatri, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Vicolo d'Erme, piano 2-3-4**

L'immobile in oggetto consiste in appartamento su tre livelli sito nel centro storico di Alatri. L'accesso al bene avviene da strada (Vicolo d'Erme): una scala interna conduce al piano secondo, in cui si trova un ingresso con adiacente salone, un bagno e due camere. Al piano terzo si trova invece la cucina ed un bagno. Da questo piano si accede ad un piccolo ripostiglio esterno, e tramite una rampa di scale alla terrazza posta in copertura al piano quarto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 83, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 113.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alatri (FR) - Vicolo d'Erme, piano 2-3-4	134,00 mq	850,00 €/mq	€ 113.900,00	100,00%	€ 113.900,00
				Valore di stima:	€ 113.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2**

Il bene in oggetto costituisce appartamento posto al piano secondo di un fabbricato indipendente su due livelli, sito nel centro storico di Alatri. Al bene pignorato si accede dalla strada (Via Mons. Facchini) tramite una corte pertinenziale esclusiva adibita in parte a verde, ed in parte pavimentata. L'appartamento è costituito da un ambiente unico adibito a cucina-tinello, dal quale si accede tramite una porta ad un lungo corridoio su cui si distribuiscono quattro camere e due bagni, più un'ulteriore camera con adiacente bagno. Quest'ultima camera è dotata di un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 1176, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 105, Part.

1176, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 105, Part. 1176, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene in c.t.: € 111.370,00

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6**

Il bene in oggetto costituisce un'area di complessivi 144,00 mq, in parte pavimentata ed in parte adibita ad orto e giardino, costituente di fatto la corte di pertinenza dell'immobile di cui al Bene n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 105, Part. 1686, Qualità Orto - Fg. 105, Part. 1860, Qualità Orto

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

Valore di stima del bene: € 2.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2	190,38 mq	585,00 €/mq	€ 113.372,30	100,00%	€ 113.372,30
Bene N° 3 - Terreno Alatri (FR) - Via Mons. Facchini, n. 6, piano 2	144,00 mq	15,00 €/mq	€ 2.160,00	100,00%	€ 2.160,00
Valore di stima in c.t.:					€ 113.532,00

La scrivente, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, li 01/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarelli Benedetta



ALLEGATI

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di avviso sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratti di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto per riassunto di atto di matrimonio e certificato di morte
- ✓ N° 8 Altri allegati - Relazione notarile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia note di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di inesistenza certificati APE