
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	5
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	5
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	7
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	7
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	8
Confini	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	8
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	9
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	10
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	12
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	13

Precisazioni	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	14
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	14
Patti	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	14
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	15
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	15
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	16
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	17
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	17
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	18
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	19
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	19

Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	20
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	20
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	22
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	22
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	22
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	24
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	27
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	27
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	34

INCARICO

All'udienza del 11/05/2023, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, 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** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - (Fg.105 n.1955 sub 17) Via Luigi Ceci, n.2, p. 1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - (Fg.105 n.1955 sub 18) Via Luigi Ceci, n.2, p.1-2
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - (Fg.105 n.1955 sub 19) Via Luigi Ceci, n.2, p.1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione (Fg.105 n.1955 sub 17, categoria catastale F/3), sviluppata al piano primo di un fabbricato storico di civile abitazione a triplice elevazione (p. terra, p.1 e p.2), realizzato, in epoca medievale, con struttura portante in muratura. L'immobile si presenta, attualmente, in pessime condizioni di manutenzione, sostanzialmente privo di rifiniture ed impianti tecnologici. L'unità immobiliare risulta, internamente, così sviluppata:

-PIANO PRIMO, destinato ad uso abitativo (di sup. lorda pari a circa mq 93,80) composto da: un "Ambiente D" dal quale si accede all'immobile (di s.u. pari a circa mq 40,39 ed h media= 3,50), un "Ambiente B" (di s.u. pari a circa mq 33,21 ed h = ml 3,13) ed un Terrazzo di s.u. pari a circa mq 8,43.

Occorre rilevare che una piccola porzione dell'"Ambiente D" non risulta completamente utilizzabile, in altezza, poiché, di fatto, costituisce il sottoscala di una rampa (realizzata con struttura in ferro e laterizio) che conduce al piano secondo; ad oggi, detta rampa, accessibile dal corridoio comune sub 20 (presumibilmente da soggetti terzi estranei alla presente procedura) non risulta a servizio delle unità immobiliari pignorate.

Si precisa inoltre, che allo stato attuale le unità immobiliari pignorate sub 17, sub 18 e sub 19 non risultano ancora autonome ed indipendenti tra loro (diversi ambienti interni sono collegati e comunicanti) ed ognuna di esse costituisce, di fatto, una porzione dell'unità immobiliare originaria Fg. MU n. 194 sub 6 (dalla quale tutte derivano per frazionamento, urbanisticamente non ancora perfezionato).

L'edificio medievale che include l'immobile de quo è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione (Fg.105 n.1955 sub 18, categoria catastale F/3), sviluppata al piano primo e piano secondo di un fabbricato storico di civile abitazione a triplice elevazione (p. terra, p.1 e p.2), realizzato, in epoca medievale, con struttura portante in muratura. L'immobile si presenta, attualmente, in corso di ristrutturazione ed in pessime condizioni di manutenzione, sostanzialmente privo di rifiniture ed impianti tecnologici. L'unità immobiliare risulta, internamente, così sviluppata:

-PIANO PRIMO, destinato ad uso abitativo (di sup. lorda pari a circa mq 2,92) composto da un Ingresso, di s.u. pari a circa mq 2,14 (dal quale si accede, anche, all'unità immobiliare confinante sub 17, oggetto della presente procedura esecutiva).

-PIANO SECONDO, destinato ad uso abitativo (di sup. lorda pari a circa mq 89,25) composto da: un Disimpegno, di s.u. pari a circa mq 8,19, raggiungibile, attualmente, tramite una scala pericolante in legno (proveniente dalla sottostante u.i. sub 17), un locale denominato "Ambiente H" (di s.u. pari a circa mq 22,72), un "Ambiente F" (di s.u. pari a circa mq 31,80 ed h media = ml 2,95) ed un "Ambiente G" (di s.u. pari a circa mq 4,90).

Occorre rilevare che, allo stato attuale, in corrispondenza del locale disimpegno al piano secondo, è stata riscontrata la demolizione di una parete divisoria di separazione con l'u.i.u. confinante, di proprietà di soggetto terzo estraneo alla presente procedura. Detta demolizione è, presumibilmente, parte dell'oggetto di una Richiesta di Permesso in Sanatoria prot. n°3567 del 30/01/2009 – Pos. N° 698, reperita presso il Comune di Alatri.

Si precisa inoltre, che allo stato attuale le unità immobiliari pignorate sub 17, sub 18 e sub 19 non risultano ancora autonome ed indipendenti tra loro (diversi ambienti interni sono collegati e comunicanti) ed ognuna di esse costituisce, di fatto, una porzione dell'unità immobiliare originaria Fg. MU n. 194 sub 6 (dalla quale tutte derivano per frazionamento, urbanisticamente non ancora perfezionato).

L'edificio medievale che include l'immobile de quo è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione (Fg.105 n.1955 sub 19, categoria catastale F/3), sviluppata al piano primo e piano secondo di un fabbricato storico di civile abitazione a triplice elevazione (p. terra, p.1 e p.2), realizzato, in epoca medievale, con struttura portante in muratura. L'immobile si presenta, attualmente, in corso di ristrutturazione ed in pessime condizioni di manutenzione, sostanzialmente privo di rifiniture ed impianti tecnologici. L'unità immobiliare risulta, internamente, così sviluppata:

-PIANO PRIMO, destinato ad uso abitativo (di sup. lorda pari a circa mq 85,71) composto da: un "Ambiente A" dal quale si accede all'immobile (di s.u. pari a circa mq 49,26 ed h media= 3,34), un "Ambiente C" (di s.u. pari a circa mq 15,73 ed h = ml 2,68), un Bagno (di s.u. pari a circa mq 5,63 ed h = ml 2,30) ed un Terrazzo di s.u. pari a circa mq 2,84.

-PIANO SECONDO, destinato ad uso abitativo (di sup. lorda pari a circa mq 79,71) composto da: un "Ambiente E" (di s.u. pari a circa mq 63,35 ed h media= 3,40), un "Corpo scala" (di s.u. pari a circa mq 2,74) ed un Terrazzo di s.u. pari a circa mq 17,06.

Si precisa inoltre, che allo stato attuale le unità immobiliari pignorate sub 17, sub 18 e sub 19 non risultano ancora autonome ed indipendenti tra loro (diversi ambienti interni sono collegati e comunicanti) ed ognuna di esse costituisce, di fatto, una porzione dell'unità immobiliare originaria Fg. MU n. 194 sub 6 (dalla quale tutte derivano per frazionamento, urbanisticamente non ancora perfezionato).

L'edificio medievale che include l'immobile de quo è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - (Fg.105 n.1955 sub 17) Via Luigi Ceci, n.2, p. 1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - (Fg.105 n.1955 sub 18) Via Luigi Ceci, n.2, p.1-2
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - (Fg.105 n.1955 sub 19) Via Luigi Ceci, n.2, p.1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

La particella catastale Fg. 105 n. 1955, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord con le particelle catastali Fg. 105 nn. 189 e 1949;
- a est con le particelle nn. 189 e 1578;
- a sud con le particelle catastali nn. 192 e 196;
- a ovest con la strada comunale via Luigi Ceci.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 105 n. 1955 sub 17 (già MU n.194 sub 17) confina:

- a nord con le u.i.u. Fg. 105 n. 1955 sub 18, sub 19 e sub 20 (BCNC) ed altra proprietà;
- a sud con altra proprietà;
- a est con la particella Fg. 105 n. 1578;
- a ovest con la strada comunale Via Luigi Ceci.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

La particella catastale Fg. 105 n. 1955, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord con le particelle catastali Fg. 105 nn. 189 e 1949;
- a est con le particelle nn. 189 e 1578;
- a sud con le particelle catastali nn. 192 e 196;
- a ovest con la strada comunale via Luigi Ceci.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 105 n. 1955 sub 18 (già MU n.194 sub 18) confina:

- a nord con le u.i.u. Fg. 105 n. 1955 sub 19 ed altra proprietà;
- a sud con altra proprietà;
- a est con la particella Fg. 105 n. 1578;
- a ovest con la strada comunale Via Luigi Ceci.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

La particella catastale Fg. 105 n. 1955, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord con le particelle catastali Fg. 105 nn. 189 e 1949;
- a est con le particelle nn. 189 e 1578;
- a sud con le particelle catastali nn. 192 e 196;
- a ovest con la strada comunale via Luigi Ceci.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 105 n. 1955 sub 19 (già MU n.194 sub 19) confina:

- a nord con la particella n. 189 e la scala comune;
- a sud: al piano primo con l'u.i.u. sub 17; al piano secondo con l'u.i.u. sub 18;
- a est con la particella Fg. 105 n. 1578 e la particella n. 189;
- a ovest: al piano primo con il corridoio comune sub 20; al piano secondo con altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano Primo)	73,60 mq	93,80 mq	1	93,80 mq	0,00 m	Piano Primo
Terrazza (piano primo)	8,43 mq	8,59 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				95,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,95 mq		

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano Primo)	2,14 mq	2,92 mq	1	2,92 mq	0,00 m	Piano Primo
Abitazione (Piano secondo)	67,61 mq	89,25 mq	1	89,25 mq	0,00 m	Piano Secondo
Totale superficie convenzionale:				92,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,17 mq		

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano Primo)	70,46 mq	85,71 mq	1	85,71 mq	0,00 m	Piano Primo
Terrazza (Piano Primo)	2,84 mq	2,97 mq	0,25	0,74 mq	0,00 m	Piano Primo
Abitazione (Piano Secondo)	66,09 mq	79,71 mq	1	79,71 mq	0,00 m	Piano Secondo

Terrazza (Piano Secondo)	17,06 mq	18,28 mq	0,25	4,57 mq	0,00 m	Piano Secondo
Totale superficie convenzionale:				170,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,73 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 0,64 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 22/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 397,67 Piano 1-2
Dal 22/06/1993 al 11/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 397,67 Piano 1-2
Dal 11/03/1998 al 18/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 17 Categoria F3 Piano 1
Dal 18/09/2009 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1955, Sub. 17 Categoria F3 Piano 1
Dal 19/05/2015 al 18/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1955, Sub. 17 Categoria F3 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani

		Rendita € 0,64 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 22/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 397,67 Piano 1-2
Dal 22/06/1993 al 11/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 397,67 Piano 1-2
Dal 11/03/1998 al 18/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 18 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 18/09/2009 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1955, Sub. 18 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 19/05/2015 al 18/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1955, Sub. 18 Categoria F3 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 0,64 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 22/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 397,67 Piano 1-2
Dal 22/06/1993 al 11/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 397,67 Piano 1-2
Dal 11/03/1998 al 18/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 19 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 18/09/2009 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1955, Sub. 19

		Categoria F3 Piano 1-2
Dal 19/05/2015 al 18/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 1955, Sub. 19 Categoria F3 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	1955	17		F3					1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare in oggetto risulta, ad oggi, ancora in corso di ristrutturazione (categoria F/3) e, pertanto, non risultano depositate, presso l'UTE di Frosinone, planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare sub 17. Sono stati, tuttavia, reperiti sia l'attuale Elaborato Planimetrico (presentato in data 11/03/1998) che la vecchia planimetria catastale dell'unità immobiliare MU part. 194 sub 6 (presentata in data 08/05/1981), originaria (per frazionamento) delle attuali unità immobiliari pignorate sub 17, sub 18 e sub 19. Dalle suddette rappresentazioni grafiche (unitamente agli elaborati progettuali allegati di cui al Permesso di Costruire n° 40/07 del 01.10.2007, Prot. n° 30550 - Pos. N° 578 e Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, prot. n°3567 del 30/01/2009) può evincersi la composizione e consistenza delle attuali unità immobiliari *de quibus* sub 17, sub 18 e sub 19.

Atteso quanto sopra, si riferisce che solo a completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile si potrà, e dovrà, depositare la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	1955	18		F3					1-2	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare in oggetto risulta, ad oggi, ancora in corso di ristrutturazione (categoria F/3) e, pertanto, non risultano depositate presso l'UTE di Frosinone planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare sub 18.

Sono stati, tuttavia, reperiti sia l'attuale Elaborato Planimetrico (presentato in data 11/03/1998) che la vecchia planimetria catastale dell'unità immobiliare MU part. 194 sub 6 (presentata in data 08/05/1981), originaria (per frazionamento) delle attuali unità immobiliari pignorate sub 17, sub 18 e sub 19. Dalle suddette rappresentazioni grafiche (unitamente agli elaborati progettuali allegati di cui al Permesso di Costruire n° 40/07 del 01.10.2007, Prot. n° 30550 - Pos. N° 578 e Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, prot. n°3567 del 30/01/2009) può evincersi la composizione e consistenza delle attuali unità immobiliari *de quibus* sub 17, sub 18 e sub 19.

Atteso quanto sopra, si riferisce che solo a completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile si potrà, e dovrà, depositare la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	1955	19		F3					1-2	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare in oggetto risulta, ad oggi, ancora in corso di ristrutturazione (categoria F/3) e, pertanto, non risultano depositate presso l'UTE di Frosinone planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare sub 19.

Sono stati, tuttavia, reperiti sia l'attuale Elaborato Planimetrico (presentato in data 11/03/1998) che la vecchia planimetria catastale dell'unità immobiliare MU part. 194 sub 6 (presentata in data 08/05/1981), originaria (per frazionamento) delle attuali unità immobiliari pignorate sub 17, sub 18 e sub 19. Dalle suddette rappresentazioni grafiche (unitamente agli elaborati progettuali allegati di cui al Permesso di Costruire n° 40/07 del 01.10.2007, Prot. n° 30550 - Pos. N° 578 e Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, prot. n°3567 del 30/01/2009) può evincersi la composizione e consistenza delle attuali unità immobiliari *de quibus* sub 17, sub 18 e sub 19.

Atteso quanto sopra, si riferisce che solo a completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile si potrà, e dovrà, depositare la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Occorre segnalare che una piccola porzione di superficie dell'“Ambiente D” non risulta completamente utilizzabile, in altezza, poiché, di fatto, costituisce il sottoscala di una rampa che conduce al piano secondo. Ad oggi, detta rampa (accessibile dal corridoio comune sub 20, presumibilmente da soggetti terzi estranei alla presente procedura) non risulta a servizio delle unità immobiliari pignorate. Si precisa che la suddetta scala non viene rappresentata sugli elaborati grafici allegati ai titoli urbanistici richiesti, mentre è parzialmente segnalata nell'Elaborato Planimetrico depositato in catasto in data 11/03/1998.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Si segnala la demolizione, nel locale disimpegno al p.2, di una parete di separazione tra l'immobile pignorato e l'u.i.u. confinante; esaminata la documentazione urbanistica, è plausibile che possa trattarsi della stessa parete divisoria accertata come abuso dall'Ente Comunale.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Alla data degli accessi ai luoghi di causa, l'immobile, ancora in corso di ristrutturazione, risultava libero e nella disponibilità del debitore eseguito. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Alla data degli accessi ai luoghi di causa, l'immobile, ancora in corso di ristrutturazione, risultava libero e nella disponibilità del debitore eseguito. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Alla data degli accessi ai luoghi di causa, l'immobile, ancora in corso di ristrutturazione, risultava libero e nella disponibilità del debitore eseguito. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Alla data degli accessi ai luoghi di causa, avvenuti in data 06.07 e 18.09.2023, l'immobile si presentava in pessime condizioni di conservazione ed in corso di ristrutturazione.

In generale gli ambienti risultavano privi di intonaco e tinteggiatura, la pavimentazione parzialmente assente e comunque in pessime condizioni di conservazione; non risultavano presenti le reti impiantistiche. Più nel dettaglio, inoltre, poteva riscontrarsi che:

- il solaio dell'”Ambiente B” risultava pericolante, con evidenti avvallamenti e cedimento (sfondamento) del tavolato piano nella parte centrale della stanza;
- il solaio di soffitto dell'”Ambiente B” presentava avvallamenti e segni di cedimento;
- il solaio di soffitto dell'”Ambiente D” si presentava pericolante ed a tratti mancante;
- la scala interna in legno presente nell'”Ambiente D” (che conduce alla sovrastante u.i.u. pignorata sub 18) risulta fatiscente e pericolante;

-il terrazzo, accessibile dall' "Ambiente B", presenta una pavimentazione, ed una ringhiera in ferro, entrambe fatiscenti ed in pessime condizioni di conservazione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Alla data degli accessi ai luoghi di causa, avvenuti in data 06.07 e 18.09.2023, l'immobile si presentava in pessime condizioni di conservazione ed in corso di ristrutturazione.

In generale gli ambienti risultavano privi di intonaco e tinteggiatura, la pavimentazione parzialmente assente e comunque in pessime condizioni di conservazione; non risultano presenti le reti impiantistiche. Più nel dettaglio, inoltre, poteva riscontrarsi che:

- il solaio di calpestio dell' "Ambiente H" risultava pericolante ed in parte mancante;
- il solaio di calpestio dell' "Ambiente F" presentava avvallamenti e segni di cedimento, tanto da richiedere il puntellamento di alcuni travetti;
- la struttura di copertura a falda inclinata, in legno, dell' "Ambiente F" si presentava fatiscente, in pessime condizioni di conservazione e pericolante;
- la scala interna in legno proveniente dall' "Ambiente D" (piano 1 del sub 17) risulta fatiscente e pericolante;
- parete divisoria del disimpegno al piano secondo, di separazione con l'u.i.u. confinante, risulta rimossa; dal progetto reperito presso l'Ufficio Tecnico di Alatri sembrerebbe che la rimozione di detta parete fosse prevista per procedere al rifacimento del solaio di calpestio dell'ambiente disimpegno.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Alla data degli accessi ai luoghi di causa, avvenuti in data 06.07 e 18.09.2023, l'immobile si presentava in pessime condizioni di conservazione ed in corso di ristrutturazione.

In generale gli ambienti risultavano privi di intonaco e tinteggiatura, la pavimentazione parzialmente assente e comunque in pessime condizioni di conservazione; non risultano presenti le reti impiantistiche. Più nel dettaglio, inoltre, poteva riscontrarsi che:

- la finestra dell' "Ambiente A" al piano 1, che affaccia sulla corte sottostante, non è dotata di parapetto e/o ringhiera di protezione da cadute verso il basso;
- la scala interna, in legno, che dall' "Ambiente A" conduce alla sovrastante terrazza al piano secondo, risulta fatiscente e pericolante;
- il terrazzo accessibile dall' "Ambiente C" presenta una pavimentazione, ed una ringhiera in ferro, entrambe fatiscenti ed in pessime condizioni di conservazione;
- da un esame a vista dello stato dei luoghi, l' "Ambiente E" al piano secondo dell'abitazione evidenzia segni di infiltrazioni dalla copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale avente parti comuni, quali il corridoio d'ingresso (individuato con il sub 20) alle unità immobiliari sub 9, sub 10, sub 17, sub 18 e sub 19.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale avente parti comuni, quali il corridoio d'ingresso (individuato con il sub 20) alle unità immobiliari sub 9, sub 10, sub 17, sub 18 e sub 19.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale avente parti comuni, quali il corridoio d'ingresso (individuato con il sub 20) alle unità immobiliari sub 9, sub 10, sub 17, sub 18 e sub 19.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Alla data degli accessi ai luoghi di causa, avvenuti i data 06/07 e 18/09/2023, l'immobile pignorato, avente destinazione d'uso residenziale, risultava in corso di ristrutturazione ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare è parte di un edificio storico di epoca Medievale (XIII/XIV secolo) che evidenzia elementi architettonici di particolare pregio storico/artistico, quali: archi in pietra a sesto acuto e finestre con bifore.

Detto immobile, sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Ambiente "B" ml 3.13; Ambiente "D" ml 3.50;
 - STRUTTURA VERTICALE: l'intero fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante in muratura di pietra calcarea scalpellata (oggi completamente a vista);
 - SOLAI: dall'ispezione a vista i solai risultano, prevalentemente, realizzati con struttura portante in legno e sovrastante tavolato piano sempre in legno.
- L'Ambiente "D" dell'immobile sub 17 è parzialmente occupato dalla proiezione di una scala, realizzata con struttura in latero cemento, non accessibile dall'immobile pignorato e presumibilmente di proprietà di terzi;
- COPERTURA: l'immobile pignorato è ubicato al piano primo; l'intero fabbricato che ospita l'u.i.u. pignorata presenta una copertura a falda inclinata, realizzata con struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio.
 - PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura si presentano con la muratura in pietra a vista e risultano, per lo più, prive di rifiniture (intonaco e tinteggiatura);
 - PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna, laddove presente (anche solo parzialmente) è realizzata con marmette di cls e graniglia di marmo;
 - INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare, laddove presenti, sono del tipo in legno di vecchia realizzazione;
 - IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare risulta priva di dotazione impiantistica a norma e funzionante.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Alla data degli accessi ai luoghi di causa, avvenuti i data 06/07 e 18/09/2023, l'immobile pignorato, avente destinazione d'uso residenziale, risultava in corso di ristrutturazione ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare è parte di un edificio storico di epoca Medievale (XIII/XIV secolo) che evidenzia elementi architettonici di particolare pregio storico/artistico, quali: archi in pietra a sesto acuto, finestre con bifore.

Detto immobile, sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Ambiente "F" h media= 2,95; Ambiente G h= 2,70;
- STRUTTURA VERTICALE: l'intero fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante in muratura di pietra calcarea scarpellata (oggi completamente a vista);
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai risultano, prevalentemente, realizzati con struttura portante in legno e sovrastante tavolato piano sempre in legno. L'Ambiente "G" dell'immobile sub 18 presenta un solaio realizzato in latero cemento;
- COPERTURA: l'immobile pignorato è ubicato al piano primo e secondo; l'intero fabbricato che ospita l'u.i.u. pignorata presenta una copertura a falda inclinata, realizzata con struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio.
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura si presentano con la muratura in pietra a vista e risultano, per lo più, prive di rifiniture (intonaco e tinteggiatura);
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: gli ambienti interni dell'abitazione risultano, ad oggi, privi di pavimentazione;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo in legno di vecchia realizzazione;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare risulta priva di dotazione impiantistica a norma e funzionante.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Alla data degli accessi ai luoghi di causa, avvenuti i data 06/07 e 18/09/2023, l'immobile pignorato, avente destinazione d'uso residenziale, risultava in corso di ristrutturazione ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare è parte di un edificio storico di epoca Medievale (XIII/XIV secolo) che evidenzia elementi architettonici di particolare pregio storico/artistico, quali: archi in pietra a sesto acuto, finestre con bifore.

Detto immobile, sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Ambiente "A" ml 3.34; Ambiente "C" ml 2.68; Ambiente "E" ml 3.40;
- STRUTTURA VERTICALE: l'intero fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante in muratura di pietra calcarea scarpellata (oggi completamente a vista);
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai risultano, prevalentemente, realizzati con struttura portante in legno e sovrastante tavolato piano sempre in legno.
L'Ambiente "C" ed il locale bagno dell'immobile sub 19 presentano solai realizzati con struttura in latero cemento;
- COPERTURA: l'immobile pignorato è ubicato al piano primo e piano secondo; l'intero fabbricato che ospita l'u.i.u. pignorata presenta una copertura a falda inclinata, realizzata con struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio.
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura si presentano con la muratura in pietra a vista e risultano, per lo più, prive di rifiniture (intonaco e tinteggiatura);
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna, laddove presente (anche solo parzialmente) è realizzata con marmette di cls e graniglia di marmo;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo in legno di vecchia realizzazione;

- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare risulta priva di dotazione impiantistica a norma e funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo, ancora incorso di ristrutturazione, risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo, ancora incorso di ristrutturazione, risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo, ancora incorso di ristrutturazione, risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1993 al 27/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Franco Rossi## in Alatri (Fr).	22/06/1993	9767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/07/1993	9384	7452
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1993 al 27/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Franco Rossi## in Alatri (Fr).	22/06/1993	9767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/07/1993	9384	7452
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1993 al 27/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Franco Rossi## in Alatri (Fr).	22/06/1993	9767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/07/1993	9384	7452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 20/07/2007
 Reg. gen. 21392 - Reg. part. 6104
 Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 6,07 %
 Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri (Fr).
 N° repertorio: 53096/17610

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Frosinone il 22/11/2022
 Reg. gen. 21008 - Reg. part. 16770
 Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 20/07/2007
Reg. gen. 21392 - Reg. part. 6104
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri (Fr).
N° repertorio: 53096/17610

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 22/11/2022
Reg. gen. 21008 - Reg. part. 16770
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 20/07/2007
Reg. gen. 21392 - Reg. part. 6104
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri (Fr).
N° repertorio: 53096/17610

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 22/11/2022

Reg. gen. 21008 - Reg. part. 16770

Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

L'immobile pignorato ricade per intero in una Zona omogenea "CR1", del vigente P.R.G. del Comune di Alatri (Fr), approvato con D.M.LL.PP. 23/12/1971 n. 2736.

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in un'area con Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insedimenti Urbani Storici (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

L'immobile de quo è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

L'immobile pignorato ricade per intero in una Zona omogenea "CR1", del vigente P.R.G. del Comune di Alatri (Fr), approvato con D.M.LL.PP. 23/12/1971 n. 2736.

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in un'area con Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insedimenti Urbani Storici (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

L'immobile de quo è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

L'immobile pignorato ricade per intero in una Zona omogenea "CR1", del vigente P.R.G. del Comune di Alatri (Fr), approvato con D.M.LL.PP. 23/12/1971 n. 2736.

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in un'area con Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insedimenti Urbani Storici (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

L'immobile de quo è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Alatri (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- **Permesso di Costruire n° 40/07 del 01.10.2007, Prot. n° 30550 – Pos. N° 578**, rilasciato a **** Omissis ****, per la "Divisione in n° 3 unità immobiliari ad uso residenziale, con interventi di restauro e risanamento

conservativo del fabbricato a due livelli, piano primo e secondo, sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04, censito al NCEU del Comune di Alatri alla MU mappale 194 sub 17-18-19, in via Luigi Ceci”;

- **Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, prot. n°3567 del 30/01/2009 – Pos. N° 698**, tendente ad ottenere il Permesso di Costruire per la sanatoria ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n° 15/08 per la realizzazione di opere in difformità al Permesso di Costruire n° 40/07 del 01/10/2007, richiesto dal Sig. **** Omissis ****, riguardanti, “in sintesi:

- la demolizione di una parete al piano secondo posta a confine con la proprietà dei coniugi **** Omissis ****, delle dimensioni di mt. 4,15 circa di lunghezza; mt. 3,15 di altezza da un lato; mt. 3,20 circa di altezza da altro lato e con soffitto a volta;

- la sostituzione parziale di alcuni solai interni in alcuni ambienti, tra il piano primo e piano secondo non prevista nel Permesso di Costruire n° 40/07 del 01/10/2007, Pos. N. 578 e nella nota prot. 14617/A del 26/10/2006 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, con nuove strutture lignee”.

Detta richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ha ottenuto l'Autorizzazione (con prescrizioni) Prot. n°1206/B del 05/06/2009 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Frosinone e Latina e, successivamente, il Parere “Favorevole” (con prescrizioni) n°12/09 del 09/07/2009 del Comune di Alatri.

Detta pratica Edilizia non risulta, tuttavia, perfezionata e, di conseguenza, non risulta rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria; in particolare, dalla documentazione fornita al sottoscritto, non risulta versata l'oblazione, da commisurarsi (come indicato nella comunicazione del Comune di Alatri, Prot. n. 26038 del 14/07/2009), al valore di mercato delle suddette opere eseguite in difformità, da quantificarsi previo “Computo Metrico estimativo” asseverato, redatto da tecnico abilitato.

Visto il tempo trascorso dalla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (non perfezionata) e dalla suddetta richiesta di documentazione integrativa da parte dell'Ente Comunale, si rileva che ai fini del rilascio del Permesso in Sanatoria sarà necessario avviare una nuova istruttoria della pratica, anche presso la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Frosinone e Latina.

Ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica, corre l'obbligo di effettuare alcune considerazioni preliminari sulle suddette opere abusive (accertate dall'Ente Comunale e sommariamente descritte nella Comunicazione prot. gen. 26038 del 14/07/2009), riguardanti le “variazioni essenziali” per le quali è stato richiesto il suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n°3567 del 30/01/2009 – Pos. N° 698, ossia:

- **la demolizione di una parete al piano secondo** posta a confine con la proprietà dei coniugi **** Omissis ****, delle dimensioni di mt. 4,15 circa di lunghezza; mt. 3,15 di altezza da un lato; mt. 3,20 circa di altezza da altro lato e con soffitto a volta;

- **la sostituzione parziale di alcuni solai interni in alcuni ambienti, tra il piano primo e piano secondo** non prevista nel Permesso di Costruire n° 40/07 del 01/10/2007, Pos. N. 578 e nella nota prot. 14617/A del 26/10/2006 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, con nuove strutture lignee”.

A tal proposito, occorre rilevare che la documentazione tecnica fornita al sottoscritto non risulta esaustiva e sufficiente ad individuare con precisione quali siano esattamente le porzioni di immobile interessate dei suddetti abusi.

Mentre, per un verso, può plausibilmente dedursi che la “demolizione di parete divisoria al piano secondo” coincida con quella rilevata dal sottoscritto nel corso del sopralluogo (segnalata nell'allegato elaborato grafico All_03, Plan_02), al contrario non vi sono elementi di certezza circa le zone (e la consistenza in termini di superficie) di solaio oggetto dalla parziale sostituzione delle strutture lignee.

Tale precisazione assume rilevanza poiché l'impossibilità di quantificare la consistenza delle opere abusive rilevate dall'Ente, non consente al sottoscritto di stimare l'eventuale costo dell'Oblazione (commisurata al valore delle opere eseguite in difformità, determinato alla data di applicazione dell'Oblazione) per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, non ancora perfezionato.

Ciò premesso, considerando che l'immobile pignorato si presenta, attualmente, ancora in una fase iniziale di ristrutturazione, si precisa che lo stato attuale dei luoghi (rilevato nel corso del sopralluogo) può essere confrontato, esclusivamente con lo stato *ante operam* dell'immobile pignorato, così come rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai suddetti titoli urbanistici.

Pertanto, ferme restando le suddette difformità, all'esito delle operazioni di rilievo si riscontra una sostanziale conformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato *ante operam* del bene pignorato, ad eccezione di quanto segue:

-una piccola porzione dell' "Ambiente D" al piano primo (dell'unità immobiliare sub 17) risulta parzialmente utilizzabile poiché, di fatto, costituisce il sottoscala di una rampa (realizzata con struttura in ferro e laterizio) che conduce al piano secondo; detta rampa di scale (non a servizio dalle u.i.u. pignorate) risulta accessibile dal corridoio comune sub 20 ed utilizzabile da soggetti terzi estranei alla presente procedura.

Come già riferito, per la regolarizzazione urbanistica delle "varianti essenziali" accertate dall'Ente Comunale, **si dovrà procedere ad un rinnovo, e/o nuova richiesta, di Permesso di Costruire in Sanatoria (unico per tutte le unità immobiliari pignorate), i cui costi vengono stimati, in via cautelativa, in circa euro 6.000,00**, comprensivi di Spese Tecniche e di istruttoria. **Detti costi non includono, invece, come già riferito, l'importo dovuto per l'oblazione**, che dovrà essere determinato alla data del versamento della stessa e commisurato all'importo delle opere difformi accertate dal Comune. Detto costo sarà a carico dell'eventuale futuro aggiudicatario e/o richiedente del Permesso in Sanatoria.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Alatri (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- **Permesso di Costruire n° 40/07 del 01.10.2007, Prot. n° 30550 – Pos. N° 578**, rilasciato a **** Omissis ****, per la "Divisione in n° 3 unità immobiliari ad uso residenziale, con interventi di restauro e risanamento conservativo del fabbricato a due livelli, piano primo e secondo, sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04, censito al NCEU del Comune di Alatri alla MU mappale 194 sub 17-18-19, in via Luigi Ceci";

- **Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, prot. n°3567 del 30/01/2009 – Pos. N° 698**, tendente ad ottenere il Permesso di Costruire per la sanatoria ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n° 15/08 per la realizzazione di opere in difformità al Permesso di Costruire n° 40/07 del 01/10/2007, richiesto dal Sig. **** Omissis ****, riguardanti, "in sintesi:

- la demolizione di una parete al piano secondo posta a confine con la proprietà dei coniugi **** Omissis ****, delle dimensioni di mt. 4,15 circa di lunghezza; mt. 3,15 di altezza da un lato; mt. 3,20 circa di altezza da altro lato e con soffitto a volta;

- la sostituzione parziale di alcuni solai interni in alcuni ambienti, tra il piano primo e piano secondo non prevista nel Permesso di Costruire n° 40/07 del 01/10/2007, Pos. N. 578 e nella nota prot. 14617/A del 26/10/2006 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, con nuove strutture lignee".

Detta richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ha ottenuto l'Autorizzazione (con prescrizioni) Prot. n°1206/B del 05/06/2009 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Frosinone e Latina e, successivamente, il Parere "Favorevole" (con prescrizioni) n°12/09 del 09/07/2009 del

Comune di Alatri.

Detta pratica Edilizia non risulta, tuttavia, perfezionata e, di conseguenza, non risulta rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria; in particolare, dalla documentazione fornita al sottoscritto, non risulta versata l'oblazione, da commisurarsi (come indicato nella comunicazione del Comune di Alatri, Prot. n. 26038 del 14/07/2009), al valore di mercato delle suddette opere eseguite in difformità, da quantificarsi previo "Computo Metrico estimativo" asseverato, redatto da tecnico abilitato.

Visto il tempo trascorso dalla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (non perfezionata) e dalla suddetta richiesta di documentazione integrativa da parte dell'Ente Comunale, si rileva che ai fini del rilascio del Permesso in Sanatoria sarà necessario avviare una nuova istruttoria della pratica, anche presso la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Frosinone e Latina.

Ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica, corre l'obbligo di effettuare alcune considerazioni preliminari sulle suddette opere abusive (accertate dall'Ente Comunale e sommariamente descritte nella Comunicazione prot. gen. 26038 del 14/07/2009), riguardanti le "variazioni essenziali" per le quali è stato richiesto il suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n°3567 del 30/01/2009 - Pos. N° 698, ossia:

- **la demolizione di una parete al piano secondo** posta a confine con la proprietà dei coniugi **** Omissis ****, delle dimensioni di mt. 4,15 circa di lunghezza; mt. 3,15 di altezza da un lato; mt. 3,20 circa di altezza da altro lato e con soffitto a volta;

- **la sostituzione parziale di alcuni solai interni in alcuni ambienti, tra il piano primo e piano secondo** non prevista nel Permesso di Costruire n° 40/07 del 01/10/2007, Pos. N. 578 e nella nota prot. 14617/A del 26/10/2006 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, con nuove strutture lignee".

A tal proposito, occorre rilevare che la documentazione tecnica fornita al sottoscritto non risulta esaustiva e sufficiente ad individuare con precisione quali siano esattamente le porzioni di immobile interessate dei suddetti abusi.

Mentre, per un verso, può plausibilmente dedursi che la "demolizione di parete divisoria al piano secondo" coincida con quella rilevata dal sottoscritto nel corso del sopralluogo (segnalata nell'allegato elaborato grafico All_03, Plan_02), al contrario non vi sono elementi di certezza circa le zone (e la consistenza in termini di superficie) di solaio oggetto dalla parziale sostituzione delle strutture lignee.

Tale precisazione assume rilevanza poiché l'impossibilità di quantificare la consistenza delle opere abusive rilevate dall'Ente, non consente al sottoscritto di stimare l'eventuale costo dell'Oblazione (commisurata al valore delle opere eseguite in difformità, determinato alla data di applicazione dell'Oblazione) per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, non ancora perfezionato.

Ciò premesso, considerando che l'immobile pignorato si presenta, attualmente, ancora in una fase iniziale di ristrutturazione, si precisa che lo stato attuale dei luoghi (rilevato nel corso del sopralluogo) può essere confrontato, esclusivamente con lo stato *ante operam* dell'immobile pignorato, così come rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai suddetti titoli urbanistici.

Pertanto, ferme restando le suddette difformità accertate dal Comune, all'esito delle operazioni di rilievo si riscontra una sostanziale conformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato *ante operam* del bene pignorato.

Si segnala la demolizione, nel locale disimpegno al p.2, di una parete di separazione tra l'immobile pignorato e l'u.i.u. confinante; detta parete corrisponde, plausibilmente, alla parete divisoria accertata come abuso dall'Ente Comunale.

Nel progetto allegato alla richiesta di Permesso in Sanatoria, la rimozione di detta parete viene prevista per procedere al rifacimento del solaio di calpestio dell'ambiente disimpegno.

Come già riferito, per la regolarizzazione urbanistica delle "varianti essenziali" accertate dall'Ente Comunale, **si dovrà procedere ad un rinnovo, e/o nuova richiesta, di Permesso di Costruire in Sanatoria (unico per tutte le unità immobiliari pignorate), i cui costi vengono stimati, in via cautelativa, in circa euro 6.000,00, comprensivi di Spese Tecniche e di istruttoria. Detti costi non includono, invece, come già**

riferito, l'importo dovuto per l'oblazione, che dovrà essere determinato alla data del versamento della stessa e commisurato all'importo delle opere difformi accertate dal Comune. Detto costo sarà a carico dell'eventuale futuro aggiudicatario e/o richiedente del Permesso in Sanatoria.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Alatri (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- **Permesso di Costruire n° 40/07 del 01.10.2007, Prot. n° 30550 – Pos. N° 578**, rilasciato a **** Omissis ****, per la “Divisione in n° 3 unità immobiliari ad uso residenziale, con interventi di restauro e risanamento conservativo del fabbricato a due livelli, piano primo e secondo, sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04, censito al NCEU del Comune di Alatri alla MU mappale 194 sub 17-18-19, in via Luigi Ceci”;

- **Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, prot. n°3567 del 30/01/2009 – Pos. N° 698**, tendente ad ottenere il Permesso di Costruire per la sanatoria ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n° 15/08 per la realizzazione di opere in difformità al Permesso di Costruire n° 40/07 del 01/10/2007, richiesto dal Sig. **** Omissis ****, riguardanti, “in sintesi:

- la demolizione di una parete al piano secondo posta a confine con la proprietà dei coniugi **** Omissis ****, delle dimensioni di mt. 4,15 circa di lunghezza; mt. 3,15 di altezza da un lato; mt. 3,20 circa di altezza da altro lato e con soffitto a volta;

- la sostituzione parziale di alcuni solai interni in alcuni ambienti, tra il piano primo e piano secondo non prevista nel Permesso di Costruire n° 40/07 del 01/10/2007, Pos. N. 578 e nella nota prot. 14617/A del 26/10/2006 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, con nuove strutture lignee”.

Detta richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ha ottenuto l'Autorizzazione (con prescrizioni) Prot. n°1206/B del 05/06/2009 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Frosinone e Latina e, successivamente, il Parere “Favorevole” (con prescrizioni) n°12/09 del 09/07/2009 del Comune di Alatri.

Detta pratica Edilizia non risulta, tuttavia, perfezionata e, di conseguenza, non risulta rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria; in particolare, dalla documentazione fornita al sottoscritto, non risulta versata l'oblazione, da commisurarsi (come indicato nella comunicazione del Comune di Alatri, Prot. n. 26038 del 14/07/2009), al valore di mercato delle suddette opere eseguite in difformità, da quantificarsi previo “Computo Metrico estimativo” asseverato, redatto da tecnico abilitato.

Visto il tempo trascorso dalla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (non perfezionata) e dalla suddetta richiesta di documentazione integrativa da parte dell'Ente Comunale, si rileva che ai fini del rilascio del Permesso in Sanatoria sarà necessario avviare una nuova istruttoria della pratica, anche presso la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Frosinone e Latina.

Ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica, corre l'obbligo di effettuare alcune considerazioni preliminari sulle suddette opere abusive (accertate dall'Ente Comunale e sommariamente descritte nella Comunicazione prot. gen. 26038 del 14/07/2009), riguardanti le “variazioni essenziali” per le quali è stato richiesto il suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n°3567 del 30/01/2009 – Pos. N° 698, ossia:

- **la demolizione di una parete al piano secondo** posta a confine con la proprietà dei coniugi **** Omissis ****, delle dimensioni di mt. 4,15 circa di lunghezza; mt. 3,15 di altezza da un lato; mt. 3,20 circa di altezza da altro lato e con soffitto a volta;

- **la sostituzione parziale di alcuni solai interni in alcuni ambienti, tra il piano primo e piano secondo**

non prevista nel Permesso di Costruire n° 40/07 del 01/10/2007, Pos. N. 578 e nella nota prot. 14617/A del 26/10/2006 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, con nuove strutture lignee”.

A tal proposito, occorre rilevare che la documentazione tecnica fornita al sottoscritto non risulta esaustiva e sufficiente ad individuare con precisione quali siano esattamente le porzioni di immobile interessate dei suddetti abusi.

Mentre, per un verso, può plausibilmente dedursi che la “demolizione di parete divisoria al piano secondo” coincida con quella rilevata dal sottoscritto nel corso del sopralluogo (segnalata nell’allegato elaborato grafico All_03, Plan_02), al contrario non vi sono elementi di certezza circa le zone (e la consistenza in termini di superficie) di solaio oggetto dalla parziale sostituzione delle strutture lignee.

Tale precisazione assume rilevanza poiché l’impossibilità di quantificare la consistenza delle opere abusive rilevate dall’Ente, non consente al sottoscritto di stimare l’eventuale costo dell’Oblazione (commisurata al valore delle opere eseguite in difformità, determinato alla data di applicazione dell’Oblazione) per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, non ancora perfezionato.

Ciò premesso, considerando che l’immobile pignorato si presenta, attualmente, ancora in una fase iniziale di ristrutturazione, si precisa che lo stato attuale dei luoghi (rilevato nel corso del sopralluogo) può essere confrontato, esclusivamente con lo stato *ante operam* dell’immobile pignorato, così come rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai suddetti titoli urbanistici.

Pertanto, ferme restando le suddette difformità, all’esito delle operazioni di rilievo si riscontra una sostanziale conformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato *ante operam* del bene pignorato, con la sola eccezione della posizione della rampa di scala in legno che conduce dall’”Ambiente A” (p.1) al Terrazzo del piano secondo. Atteso che detta scala si presenta di vecchia realizzazione, fatiscente e pericolante, detta difformità appare attribuibile a mero errore grafico di rappresentazione e/o di rilievo.

Come già riferito, per la regolarizzazione urbanistica delle “varianti essenziali” accertate dall’Ente Comunale, si dovrà procedere ad un rinnovo, e/o nuova richiesta, di Permesso di Costruire in Sanatoria (unico per tutte le unità immobiliari pignorate), i cui costi vengono stimati, in via cautelativa, in circa euro 6.000,00, comprensivi di Spese Tecniche e di istruttoria. **Detti costi non includono, invece, come già riferito, l’importo dovuto per l’oblazione**, che dovrà essere determinato alla data del versamento della stessa e commisurato all’importo delle opere difformi accertate dal Comune. Detto costo sarà a carico dell’eventuale futuro aggiudicatario e/o richiedente del Permesso in Sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1

Alla data dell’accesso sui luoghi di causa non erano noti oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

L’immobile de quo è, invece, sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell’art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Alla data dell’accesso sui luoghi di causa non erano noti oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

L’immobile de quo è, invece, sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell’art. 10 comma3, lett. a) del

D.Lgs. 42/04.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA LUIGI CECI, N.2, PIANO 1-2

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

L'immobile de quo è, invece, sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Poichè i beni oggetto della presente procedura esecutiva, consistenti in tre unità immobiliari ad uso residenziale, non risultano ancora autonomi ed indipendenti tra loro (diversi ambienti interni sono collegati e comunicanti) ed ognuno di essi costituisce, di fatto, ancora una semplice porzione dell'unità immobiliare originaria Fg. MU n. 194 sub 6 (dalla quale tutti originano per frazionamento), il sottoscritto CTU ritiene opportuno formare un Lotto Unico di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1
Trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione (Fg.105 n.1955 sub 17, categoria catastale F/3), sviluppata al piano primo di un fabbricato storico di civile abitazione a triplice elevazione (p. terra, p.1 e p.2), realizzato, in epoca medievale, con struttura portante in muratura. L'immobile si presenta, attualmente, in pessime condizioni di manutenzione, sostanzialmente privo di rifiniture ed impianti tecnologici. L'unità immobiliare risulta, internamente, così sviluppata:

-**PIANO PRIMO**, destinato ad uso abitativo (di sup. lorda pari a circa mq 93,80) composto da: un "Ambiente D" dal quale si accede all'immobile (di s.u. pari a circa mq 40,39 ed h media= 3,50), un "Ambiente B" (di s.u. pari a circa mq 33,21 ed h = ml 3,13) ed un Terrazzo di s.u. pari a circa mq 8,43. Occorre rilevare che una piccola porzione dell'"Ambiente D" non risulta completamente utilizzabile, in altezza, poiché, di fatto, costituisce il sottoscala di una rampa (realizzata con struttura in ferro e laterizio) che conduce al piano secondo; ad oggi, detta rampa, accessibile dal corridoio comune sub 20 (presumibilmente da soggetti terzi estranei alla presente procedura) non risulta a servizio delle unità immobiliari pignorate. Si precisa inoltre, che allo stato attuale le unità immobiliari pignorate sub 17, sub 18 e sub 19 non risultano ancora autonome ed indipendenti tra loro (diversi ambienti interni sono collegati e comunicanti) ed ognuna di esse costituisce, di fatto, una porzione dell'unità immobiliare originaria Fg. MU n. 194 sub 6 (dalla quale tutte derivano per frazionamento, urbanisticamente non ancora perfezionato).

L'edificio medievale che include l'immobile de quo è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 105, Part. 1955, Sub. 17, Categoria F3**

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

Valore di stima del bene: € 71.962,50

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi,

determinati in condizioni ordinarie di mercato. Poichè il bene pignorato versa, attualmente, in pessimo stato di conservazione ed è parte di un palazzo medievale riconosciuto d'interesse storico (sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 comma 3, lett. a) del D.lgs. 42/04), ai fini di una più corretta determinazione del valore di mercato dell'immobile de quo (internamente ancora allo stato grezzo ed oggetto di lavori di ristrutturazione), si ritiene opportuno effettuare la stima ponendo alla base del calcolo il Valore medio di Mercato dei fabbricati finiti (ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe ed aventi le medesime caratteristiche di quello in oggetto) di cui sono noti i valori (determinati in condizioni ordinarie di mercato) e sottraendo da questo i costi necessari per le necessarie opere di Restauro dell'immobile pignorato, ossia:

Valore Bene Pignorato (allo stato attuale) = Valore Fabbricato Buono Stato Conservazione (VmF) - Costi opere di Restauro (Cre).

Per la stima del Valore medio dei fabbricati finiti (VmF), effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di immobile residenziale, in buone condizioni di conservazione, pari a circa: €/mq 1.300,00.

Tenuto conto della posizione dell'immobile de quo, ubicato in prossimità della centralissima Piazza Santa Maria Maggiore (fulcro della città) e del suo importante valore storico (risulta edificato nel XIII/XIV secolo e conserva, ancora oggi, archi in pietra a sesto acuto, bifore e paramento murario di epoca medievale), si ritiene corretto incrementare il suddetto valore di un coefficiente di rivalutazione pari a 1.40, così determinando un VmuF (in buone condizioni) pari a circa:

VmuF (in buone condizioni) = €/mq 1.300,00 x 1.40 = €/mq 1.820,00

Considerando, poi, l'attuale pessimo stato di conservazione dell'immobile (tuttora in ristrutturazione) e che il Costo unitario delle opere di restauro (Cre), riguardanti anche elementi strutturali, inciderà, parametricamente, per circa €/mq 1.100,00, il valore unitario di mercato del bene pignorato (allo stato attuale) viene così determinato:

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.820,00 - €/mq 1.100,00 = €/mq 720,00, arrotondato ad €/mq 750,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione centrale dell'immobile, ubicato in prossimità della centralissima Piazza Santa Maria Maggiore, fulcro delle città di Alatri;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, di notevole interesse storico architettonico ed archeologico, dotata di tutti i servizi ed attività Commerciali;
- l'importante valenza storica del palazzo che ospita l'immobile pignorato, sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 comma 3, lett. a) del D.lgs. 42/04;
- l'età dell'immobile, risalente al XII/XIV secolo, facente parte integrante del nucleo storico dell'abitato di Alatri;
- il pessimo stato di conservazione dell'immobile, che necessita di importanti opere di restauro, ivi compresa la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio.
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
- che il diritto posto in vendita è relativo ad 1/1 della piena proprietà.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2
Trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione (Fg.105 n.1955 sub 18, categoria catastale F/3), sviluppata al piano primo e piano secondo di un fabbricato storico di civile abitazione a triplice elevazione (p. terra, p.1 e p.2), realizzato, in epoca medievale, con struttura portante in muratura. L'immobile si presenta, attualmente, in corso di ristrutturazione ed in pessime condizioni di manutenzione, sostanzialmente privo di rifiniture ed impianti tecnologici. L'unità immobiliare risulta, internamente, così sviluppata:

-**PIANO PRIMO**, destinato ad uso abitativo (di sup. lorda pari a circa mq 2,92) composto da un Ingresso, di s.u. pari a circa mq 2,14 (dal quale si accede, anche, all'unità immobiliare confinante sub 17, oggetto della presente procedura esecutiva).

-**PIANO SECONDO**, destinato ad uso abitativo (di sup. lorda pari a circa mq 89,25) composto da: un Disimpegno, di s.u. pari a circa mq 8,19, raggiungibile, attualmente, tramite una scala pericolante in legno (proveniente dalla sottostante u.i. sub 17), un locale denominato "Ambiente H" (di s.u. pari a circa mq 22,72), un "Ambiente F" (di s.u. pari a circa mq 31,80 ed h media = ml 2,95) ed un "Ambiente G" (di s.u. pari a circa mq 4,90). Occorre rilevare che, allo stato attuale, in corrispondenza del locale disimpegno al piano secondo, è stata riscontrata la demolizione di una parete divisoria di separazione con l'u.i.u. confinante, di proprietà di soggetto terzo estraneo alla presente procedura. Detta demolizione è, presumibilmente, parte dell'oggetto di una Richiesta di Permesso in Sanatoria prot. n°3567 del 30/01/2009 - Pos. N° 698, reperita presso il Comune di Alatri.

Si precisa inoltre, che allo stato attuale le unità immobiliari pignorate sub 17, sub 18 e sub 19 non risultano ancora autonome ed indipendenti tra loro (diversi ambienti interni sono collegati e comunicanti) ed ognuna di esse costituisce, di fatto, una porzione dell'unità immobiliare originaria Fg. MU n. 194 sub 6 (dalla quale tutte derivano per frazionamento, urbanisticamente non ancora perfezionato).

L'edificio medievale che include l'immobile de quo è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 105, Part. 1955, Sub. 18, Categoria F3**

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

Valore di stima del bene: € 69.127,50

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Poichè il bene pignorato versa attualmente in pessimo stato di conservazione ed è parte di un palazzo medievale riconosciuto d'interesse storico (sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 comma 3, lett. a) del D.lgs. 42/04), ai fini di una più corretta determinazione del valore di mercato dell'immobile de quo (internamente ancora allo stato grezzo ed oggetto di lavori di ristrutturazione), si ritiene opportuno effettuare la stima ponendo alla base del calcolo il Valore medio di Mercato dei fabbricati finiti (ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe ed aventi le medesime caratteristiche di quello in oggetto) di cui sono noti i valori (determinati in condizioni ordinarie di mercato) e sottraendo da questo i costi necessari per le necessarie opere di Restauro dell'immobile pignorato, ossia:

Valore Bene Pignorato (allo stato attuale) = Valore Fabbricato Buono Stato Conservazione (VmF)- Costi

opere di Restauro (Cre).

Per la stima del Valore medio dei fabbricati finiti (VmF), effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di immobile residenziale, in buone condizioni di conservazione, pari a circa: €/mq 1.300,00.

Tenuto conto della posizione dell'immobile de quo, ubicato in prossimità della centralissima Piazza Santa Maria Maggiore (fulcro della città) e del suo importante valore storico (risulta edificato nel XIII/XIV secolo e conserva, ancora oggi, archi in pietra a sesto acuto, bifore e paramento murario di epoca medievale), si ritiene corretto incrementare il suddetto valore di un coefficiente di rivalutazione pari a 1.40, così determinando un VmuF (in buone condizioni) pari a circa:

$VmuF \text{ (in buone condizioni)} = \text{€/mq } 1.300,00 \times 1.40 = \text{€/mq } 1.820,00$

Considerando, poi, l'attuale pessimo stato di conservazione dell'immobile (tuttora in ristrutturazione) e che il Costo unitario delle opere di restauro (Cre), riguardanti anche elementi strutturali, inciderà, parametricamente, per circa €/mq 1.100,00, il valore unitario di mercato del bene pignorato (allo stato attuale) viene così determinato:

$\text{VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO} = \text{€/mq } 1.820,00 - \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€/mq } 720,00$, arrotondato ad €/mq 750,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione centrale dell'immobile, ubicato in prossimità della centralissima Piazza Santa Maria Maggiore, fulcro delle città di Alatri;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, di notevole interesse storico architettonico ed archeologico, dotata di tutti i servizi ed attività Commerciali;
- l'importante valenza storica del palazzo che ospita l'immobile pignorato, sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 comma 3, lett. a) del D.lgs. 42/04;
- l'età dell'immobile, risalente al XII/XIV secolo, facente parte integrante del nucleo storico dell'abitato di Alatri;
- il pessimo stato di conservazione dell'immobile, che necessita di importanti opere di restauro, ivi compresa la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio.
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
- che il diritto posto in vendita è relativo ad 1/1 della piena proprietà.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2
Trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione (Fg.105 n.1955 sub 19, categoria catastale F/3), sviluppata al piano primo e piano secondo di un fabbricato storico di civile abitazione a triplice elevazione (p. terra, p.1 e p.2), realizzato, in epoca medievale, con struttura portante in muratura. L'immobile si presenta, attualmente, in corso di ristrutturazione ed in pessime condizioni di manutenzione, sostanzialmente privo di rifiniture ed impianti tecnologici. L'unità immobiliare risulta, internamente, così sviluppata:

-PIANO PRIMO, destinato ad uso abitativo (di sup. lorda pari a circa mq 85,71) composto da: un "Ambiente A" dal quale si accede all'immobile (di s.u. pari a circa mq 49,26 ed h media= 3,34), un "Ambiente C" (di s.u. pari a circa mq 15,73 ed h = ml 2,68), un Bagno (di s.u. pari a circa mq 5,63 ed h = ml 2,30) ed un Terrazzo di s.u. pari a circa mq 2,84.

-PIANO SECONDO, destinato ad uso abitativo (di sup. lorda pari a circa mq 79,71) composto da: un "Ambiente E" (di s.u. pari a circa mq 63,35 ed h media= 3,40), un "Corpo scala" (di s.u. pari a circa mq 2,74) ed un Terrazzo di s.u. pari a circa mq 17,06. Si precisa inoltre, che allo stato attuale le unità immobiliari pignorate sub 17, sub 18 e sub 19 non risultano ancora autonome ed indipendenti tra loro (diversi ambienti interni sono collegati e comunicanti) ed ognuna di esse costituisce, di fatto, una porzione dell'unità immobiliare originaria Fg. MU n. 194 sub 6 (dalla quale tutte derivano per frazionamento, urbanisticamente non ancora perfezionato).

L'edificio medievale che include l'immobile de quo è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma 3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 105, Part. 1955, Sub. 19, Categoria F3**

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

Valore di stima del bene: € 128.047,50

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Poichè il bene pignorato versa attualmente in pessimo stato di conservazione ed è parte di un palazzo medievale riconosciuto d'interesse storico (sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 comma 3, lett. a) del D.Lgs. 42/04), ai fini di una più corretta determinazione del valore di mercato dell'immobile de quo (internamente ancora allo stato grezzo ed oggetto di lavori di ristrutturazione), si ritiene opportuno effettuare la stima ponendo alla base del calcolo il Valore medio di Mercato dei fabbricati finiti (ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe ed aventi le medesime caratteristiche di quello in oggetto) di cui sono noti i valori (determinati in condizioni ordinarie di mercato) e sottraendo da questo i costi necessari per le necessarie opere di Restauro dell'immobile pignorato, ossia:

Valore Bene Pignorato (allo stato attuale) = Valore Fabbricato Buono Stato Conservazione (VmF) - Costi opere di Restauro (Cre).

Per la stima del Valore medio dei fabbricati finiti (VmF), effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Tenuto conto della posizione dell'immobile de quo, ubicato in prossimità della centralissima Piazza Santa Maria Maggiore (fulcro della città) e del suo valore storico (risulta edificato nel XIII/XIV secolo e conserva, ancora oggi, archi in pietra a sesto acuto, bifore e paramento murario di epoca medievale), si ritiene corretto incrementare il valore

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di immobile residenziale, in buone condizioni di conservazione, pari a circa: €/mq 1.300,00.

Tenuto conto della posizione dell'immobile de quo, ubicato in prossimità della centralissima Piazza Santa Maria Maggiore (fulcro della città) e del suo importante valore storico (risulta edificato nel XIII/XIV secolo e conserva, ancora oggi, archi in pietra a sesto acuto, bifore e paramento murario di epoca medievale), si ritiene corretto incrementare il suddetto valore di un coefficiente di rivalutazione pari a 1.40, così determinando un VmuF (in buone condizioni) pari a circa:

VmuF (in buone condizioni) = €/mq 1.300,00 x 1.40 = €/mq 1.820,00

Considerando, poi, l'attuale pessimo stato di conservazione dell'immobile (tuttora in ristrutturazione) e che il Costo unitario delle opere di restauro (Cre), riguardanti anche elementi strutturali, inciderà,

parametricamente, per circa €/mq 1.100,00, il valore unitario di mercato del bene pignorato (allo stato attuale) viene così determinato:

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.820,00 - €/mq 1.100,00 = €/mq 720,00, arrotondato ad €/mq 750,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione centrale dell'immobile, ubicato in prossimità della centralissima Piazza Santa Maria Maggiore, fulcro delle città di Alatri;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, di notevole interesse storico architettonico ed archeologico, dotata di tutti i servizi ed attività Commerciali;
- l'importante valenza storica del palazzo che ospita l'immobile pignorato, sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 comma 3, lett. a) del D.lgs. 42/04;
- l'età dell'immobile, risalente al XII/XIV secolo, facente parte integrante del nucleo storico dell'abitato di Alatri;
- il pessimo stato di conservazione dell'immobile, che necessita di importanti opere di restauro, ivi compresa la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio.
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
- che il diritto posto in vendita è relativo ad 1/1 della piena proprietà.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1	95,95 mq	750,00 €/mq	€ 71.962,50	100,00%	€ 71.962,50
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	92,17 mq	750,00 €/mq	€ 69.127,50	100,00%	€ 69.127,50
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Alatri (FR) - Via Luigi Ceci, n.2, piano 1-2	170,73 mq	750,00 €/mq	€ 128.047,50	100,00%	€ 128.047,50
				Valore di stima:	€ 269.137,50

Valore di stima: € 269.137,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Oneri di regolarizzazione urbanistica - Costi stimati per il perfezionamento e Rilascio di Titoli Urbanistici (costo oblazione escluso)	6000,00	€
---	---------	---

Valore finale di stima: € 263.137,50

Il suddetto **DEPREZZAMENTO** è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- IL RILASCIO DEI TITOLI URBANISTICI (CHE HANNO ACQUISITO UN ESITO FAVOREVOLE DELL'ISTRUTTORIA) NON ANCORA PERFEZIONATI - BENI nn. 1, 2 e 3.

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto Unico è stato stimato, complessivamente in Euro 6.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'edificio che include le unità immobiliari pignorate, al NCEU Fg. 105 part. 1955 sub 17, sub 18 e sub 19, è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma3, lett. a) del D.Lgs. 42/04.

Dalla documentazione tecnica allegata alla Richiesta di Nulla Osta della Soprintendenza di Roma, emerge che "l'immobile è **"Bene Culturale"** ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004. Per esso esiste decreto di vincolo emesso dal Ministero della Educazione Nazionale - Amministrazione dei Monumenti, Musei, Gallerie, Scavi e Antichità e notificato agli allora proprietari in data 08 ottobre 1939". Detto documento risulterebbe allegato alla richiesta ma non è stato fornito in copia al sottoscritto.

Quanto sopra evidenziato è di particolare rilevanza poichè, ai sensi dell'art. 59 comma 2 del D.lgs 42/2004, l'aggiudicatario sarà tenuto, dopo la stipula dell'atto, a denunciare (entro 30gg.) il trasferimento alla Soprintendenza, al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, previsto per gli immobili definiti "Beni Culturali" (ai sensi dell'art. 60 del D.lgs 42/2004). Ne consegue che detto atto rimarrà condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione (da esercitarsi entro 60 gg., ai sensi dell'art. 61 del D.lgs 42/2004).

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.

Frosinone, li 17/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 18/09/2023)

- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 18/05/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 18/05/2023)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - REGOLARITA' URBANISTICA (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PERIZIA DI STIMA RGE 186/2022 - VERSIONE PRIVACY (Aggiornamento al 17/10/2023)