

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/23 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

In data 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ubicato ad Alatri (FR) - Via S.S. 155 Collelavena snc
- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato ad Alatri (FR) - Via Fontana Collelavena

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO UBICATO AD ALATRI (FR) - VIA S.S. 155 COLLELAVENA SNC

1) Un fabbricato al rustico, danneggiato e pericolante (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Alatri (FR), via S.S. 155 Collelavena snc (foto da 1 a 12 - Allegato 1), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 218**, piano T-1, categoria F/2, senza rendita né consistenza, con corte esclusiva. Il fabbricato è costituito da tre ambienti al piano terra e verosimilmente in origine anche da un locale al piano primo, ora non più esistente in quanto il solaio intermedio è mancante. La corte, sul lato antistante il fabbricato, è sistemata a piazzale, non è recintata ed ha accesso diretto dalla pubblica via; sul lato posteriore invece è costituita da un'intercapedine, non accessibile se non da proprietà di terzi (senza diritto di passaggio – che non è stato possibile visionare). Il fabbricato è formato da un corpo centrale più elevato (in origine a due piani con solaio intermedio ora assente) e da due ampliamenti più bassi, uno laterale e uno antistante. Il fabbricato ha pareti in muratura di blocchi forati di cemento e di blocchi di tufo e, in alcune porzioni, di lamiera con orditura in legno. I solai di copertura sono con struttura di legno, con manto in lamiera e cemento-amianto, per i due corpi più bassi, e in tegole di laterizio, per quello più alto. Il solaio intermedio del corpo più alto era in legno ed essendo pericolante è stato rimosso. Il fabbricato, in generale di qualità costruttiva scadente, è in cattive condizioni e vi è pericolo di crollo di alcune porzioni di esso, per cui è inagibile. E' privo di finiture e di impianti. Gli accessi frontali sono chiusi da portoni metallici e le finestre, ove presenti, sono in ferro e vetro. Le strutture portanti verticali e orizzontali sono fatiscenti e non rispondenti alle vigenti disposizioni normative per le costruzioni in zona sismica. Il fabbricato, originariamente deposito di minor consistenza, è stato oggetto di due istanze di condono che prevedono la destinazione commerciale, in corso d'istruttoria, ma con dubbia possibilità di definizione. Esso necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, da farsi con interessamento anche delle strutture, con un intervento radicale di demolizione e ricostruzione. Il fabbricato ricade in zona agricola A0 del P.R.G. del Comune di Alatri, nell'ambito di un'area circoscritta quale "zona di potenziale sviluppo dei centri abitati agricoli", e in area soggetta a vincolo paesaggistico per la tutela dei corsi d'acqua. Il fabbricato confina con via S.S. 155 Collelavena, mappali n. 231-267-217, s.a..

BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA FONTANA COLLELAVENA

2) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Alatri (FR), via Fontana Collelavena snc (foto da 1 a 18 - Allegato 2), costituito da un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 1**, piano T-1, categoria C/2, classe 7, consistenza 36 m², superficie catastale 50 m², rendita 39,04 euro, da un'abitazione distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 3**, piano T-1, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 41 m², rendita 70,24 euro, da un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 4**, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 35 m², superficie catastale 38 m², rendita 37,96 euro, da un'area urbana distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 6**, piano T, categoria F/1, senza consistenza né rendita, e da un'area urbana distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 7**, piano T, categoria F/1, senza consistenza né rendita. Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato e porzioni di fabbricato rurali di vecchia costruzione, in pessimo stato di conservazione, privi di impianti, con porzioni pericolanti e dirute, inagibili. Il deposito sub. 1 è costituito da due ambienti, uno terraneo e uno al piano primo con accesso mediante una scala esterna. Il solaio intermedio è pericolante. L'abitazione sub. 3 è costituita al piano terra da un deposito, una cantina un ripostiglio e al piano primo, con accesso mediante una scala esterna, da una camera e da una loggia. Un forno non è più esistente. Il deposito sub. 4 è costituito da due ambienti, di cui uno parzialmente crollato, e un portico, con in aderenza un manufatto abusivo da demolire. Le aree urbane sub. 6 e sub. 7 sono aree cortilizie ricoperte di vegetazione, non recintate e con confini non materializzati a terra e non ben individuabili. Esse sono gravate da servitù di passaggio in favore dell'area sub. 8 e dell'unità sub. 2, nonché dei terreni limitrofi. Al complesso si accede mediante uno stradello brecciato che si dirama dalla pubblica via, ricavato con il contributo dei frontisti e in parte insistente sulle aree cortilizie (sub. 6-7). Il complesso necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, da farsi con interessamento anche delle strutture, in pessimo stato, con un intervento radicale di demolizione e ricostruzione. Il complesso ricade in zona agricola A0 del P.R.G. del Comune di Alatri. Esso confina con sub. 8-2, mappali n. 86-516-517-518-94, s.a..

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

- "- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Via Fontana Collelavena n. 6 Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 91, subalterno 4, Zona 2, Cat. C/2 di mq. 35 (proprietà per 1/1);*
- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Via Fontana Collelavena n. 6 Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 91, subalterno 6, Zona 2, Cat. F/1 np (proprietà per 1/1);*
- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Via Fontana Collelavena n. 6 Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 91, subalterno 7, Zona 2, Cat. F/1 np (proprietà per 1/1);*
- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Via Fontana Collelavena n. 6 Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 91, subalterno 1,*

Zona 2, Cat. C/2 mq. 36 (proprietà per 1/1);

- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Via Fontana Collelavena n. 6 Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 91, subalterno 3,

Zona 2, Cat. A/5 vani 2 (proprietà per 1/1);

- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Strada Statale 155 Collelavena N. snc P, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 218, subalterno 0, Zona 2, Cat. F/2 np (proprietà per 1/1)".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 15064 reg. part., n. 19842 reg. gen., del 19/10/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Deposito sito nel Comune di Alatri, via Fontana Collelavena, piano T-1, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 91 subalterno 1, consistenza 36 mq, natura C2;

2- Abitazione ultra popolare sita nel Comune di Alatri, via Fontana Collelavena, piano T-1, censita in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 91 subalterno 3, consistenza 2 vani, natura A5;

3- Deposito sito nel Comune di Alatri, via Fontana Collelavena, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 91 subalterno 4, consistenza 35 mq, natura C2;

4- Area urbana sita nel Comune di Alatri, via Fontana Collelavena, piano T, censita in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 91 subalterno 6, natura F1;

5- Area urbana sita nel Comune di Alatri, via Fontana Collelavena, piano T, censita in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 91 subalterno 7, natura F1;

6- Fabbricato collabenti sito nel Comune di Alatri, via Strada Statale 155 Collelavena, piano T-1, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 218, natura F2;

- soggetto a favore: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo sono presenti il certificato ipotecario e le visure catastali attestanti le risultanze dei registri immobiliari e catastali, relative ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio, la quale tuttavia risulta incompleta.

Infatti, per il fabbricato F. 2 n. 218 sono documentate trascrizioni sul bene pignorato risalenti ad oltre il ventennio e v'è continuità nelle trascrizioni della proprietà per il bene stesso. Non risulta tuttavia trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in relazione alla dichiarazione di successione testamentaria presentata all'Ufficio del Registro di Frosinone il 15/03/1990, registrazione n. 74 vol. 453, in morte di ***omissis*** deceduto il 13/04/1989, trascritta a Frosinone il 06/05/1997 al n. 7460 reg. part. e n. 8828 reg. gen..

Per il complesso F. 2 n. 1-3-4-6-7, invece, non v'è la continuità delle trascrizioni per la piena proprietà pignorata, risalenti ad oltre il ventennio.

Ne segue che **la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, non può essere ritenuta completa.**

TITOLARITÀ

I beni costituenti i compendi 1 e 2, che sono oggetto della procedura, appartengono al seguente debitore esecutato:

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione ipotecaria in atti risulta quanto segue:

A- Fabbricato F. 2 n. 281

1- Il fabbricato F. 2 n. 281 è pervenuto a ***omissis*** per diritti pari a 1/2 della piena proprietà da ***omissis*** con atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** del 21/06/2018, rep. n. 655, racc. n. 523, trascritto a Frosinone il 26/06/2018 al n. 7947 reg. part. e n. 10508 reg. gen.. La restante quota di 1/2 della proprietà era pervenuta a ***omissis***, come la quota di 1/2 della proprietà che era di ***omissis***, con dichiarazione di successione testamentaria presentata all'Ufficio del Registro di Frosinone il 15/03/1990, registrazione n. 74 vol. 453, in morte di ***omissis*** deceduto il 13/04/1989, trascritta a Frosinone il 06/05/1997 al n. 7460 reg. part. e n. 8828 reg. gen.. Il testamento di ***omissis*** era stato pubblicato con verbale a rogito del Notaio ***omissis*** del 02/10/1989, rep. n. 2707, trascritto a Frosinone il 19/10/1989 al n. 11331 reg. part. e n. 14232 reg. gen..

Sulla base di quanto attestato con i certificati ipotecari e quelli catastali in atti, sono documentate trascrizioni sul bene pignorato risalenti ad oltre il ventennio e v'è continuità nelle trascrizioni della proprietà per il bene stesso. Non risulta tuttavia trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in relazione alla dichiarazione di successione testamentaria presentata all'Ufficio del Registro di Frosinone il 15/03/1990, registrazione n. 74 vol. 453, in morte di ***omissis*** deceduto il 13/04/1989, trascritta a Frosinone il 06/05/1997 al n. 7460 reg. part. e n. 8828 reg. gen..

B-Complesso F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7

1- Il complesso immobiliare F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 è pervenuto a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della piena proprietà da ***omissis*** con atto di permuta a rogito del Notaio ***omissis*** del 30/04/2019, rep. n. 1517, racc. n. 1210, trascritto a Frosinone il 07/05/2019 al n. 5874 reg. part. e n. 7437 reg. gen..

2- A ***omissis*** il terreno F. 2 n. 91 sul quale insiste il complesso immobiliare F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 era pervenuto per diritti pari a 1/1 del concedente da ***omissis*** con ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone sez. distaccata di Alatri del 21/05/2009, rep. 208, trascritta a Frosinone in 25/11/2009 al n. 20436 reg. part. e n. 27077 reg. gen..

3- Risultano trascritti in favore di ***omissis*** diritti pari a 1/1 della piena proprietà delle aree urbane F. 2 n. 91 sub. 6-7 per ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone del 08/07/2010 rep. n. 233, trascritta a Frosinone il 15/03/2019 al n. 3369 reg. part. e n. 4327 reg. gen., contro 33 soggetti ciascuno di diritto di 1/33 della proprietà.

4- Risultano trascritti in favore di ***omissis*** diritti pari a 1/1 del concedente del terreno F. 2 n. 91, su cui insiste il complesso F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7, per ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone sez. distaccata di Alatri del 04/06/2009 rep. n. 215, trascritta a Frosinone il 18/11/2009 al n. 20094 reg. part. e n. 26572 reg. gen., contro ***omissis*** e ***omissis*** titolari ciascuna di 1/2 del diritto del concedente.

5- A ***omissis*** erano pervenuti diritti pari a 1/1 della proprietà dell'unità F. 2 n. 91 sub. 4 per atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** del 24/10/1991, rep. 6373, trascritto a Frosinone il 04/11/1991 al n.

14486 reg. part. e n. 17259 reg. gen..

6- A ***omissis***erano pervenuti diritti pari a 1/1 della proprietà dell'unità F. 2 n. 91 sub. 4 con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Frosinone il 12/04/1990, registrazione n. 29 vol. 457, in morte di ***omissis***deceduta il 03/07/1989, trascritta a Frosinone il 06/05/1997 al n. 7478 reg. part. e n. 8846 reg. gen.. (N.B: c'è titolo più recente entro il ventennio).

Nella sostanza, per i beni del compendio le trascrizioni più datate sono le seguenti:

-per sub. 1-2-3-4-6-7: v'è continuità di diritti 1/1 proprietà fino alla trascrizione del 25/11/2009 n. 20436/27077;

-per sub. 1-2-3-4-6-7: vengono trasferiti diritti pari a 1/1 del concedente con la trascrizione del 18/11/2009 al n. 20094/26572) (riassorbita nella piena proprietà con quella del 25/11/2009 n. 20436/27077)

-per sub. 4: non vi è continuità in quanto con la trascrizione del 18/11/2009 n. 20094/26572 vengono trasferiti diritti pari a 1/1 del concedente mentre una delle aventi causa aveva diritti per 1/1 della proprietà derivanti dalla trascrizione del 04/11/1991 n. 14486/17259;

-per sub. 6-7: vengono trasferiti diritti pari a 1/1 della proprietà con la trascrizione del 15/03/2019 al n. 3369/4327 (di fatto già trasferiti con quella del 25/11/2009 n. 20463/27077)

Sulla base di quanto attestato con il certificato ipotecario in atti, per il bene F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 non v'è la continuità delle trascrizioni per la piena proprietà pignorata, risalenti ad oltre il ventennio.

Il compendio F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato ma non può essere utilizzato stante la fatiscenza e le condizioni di pericolo.

Il fabbricato F. 2 n. 218 è nella disponibilità del debitore esecutato ma non può essere utilizzato stante la fatiscenza e le condizioni di pericolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal certificato ipotecario in atti si ricavano le provenienze dei beni oggetto della procedura.

1- Le provenienze del Bene n. 1 (Fabbricato F. 2 n. 218) sono:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1990 al 21/06/2018	***omissis***, proprietà per 1/2; ***omissis***, proprietà per 1/2	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	13/04/1989	74	453
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	06/05/1997	8828	7460
Dal 21/06/2018	***omissis***,	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di divisione			

	proprietà per 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	21/06/2018	655	523
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	26/06/2018	10508	7947
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione ipotecaria in atti risulta quanto segue:

Il fabbricato F. 2 n. 281 è pervenuto a ***omissis*** per diritti pari a 1/2 della piena proprietà da ***omissis*** con atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** del 21/06/2018, rep. n. 655, racc. n. 523, trascritto a Frosinone il 26/06/2018 al n. 7947 reg. part. e n. 10508 reg. gen.. La restante quota di 1/2 della proprietà era pervenuta a ***omissis***, come la quota di 1/2 della proprietà che era di ***omissis***, con dichiarazione di successione testamentaria presentata all'Ufficio del Registro di Frosinone il 15/03/1990, registrazione n. 74 vol. 453, in morte di ***omissis*** deceduto il 13/04/1989, trascritta a Frosinone il 06/05/1997 al n. 7460 reg. part. e n. 8828 reg. gen.. Il testamento di ***omissis*** era stato pubblicato con verbale a rogito del Notaio ***omissis*** del 02/10/1989, rep. n. 2707, trascritto a Frosinone il 19/10/1989 al n. 11331 reg. part. e n. 14232 reg. gen..

Sulla base di quanto attestato con il certificato ipotecario e quanto desumibile dalle visure catastali in atti, sono documentate trascrizioni sul bene pignorato risalenti ad oltre il ventennio e v'è continuità nelle trascrizioni della proprietà per il bene stesso. **Non risulta tuttavia trascritta l'accettazione tacita dell'eredità** in relazione alla dichiarazione di successione testamentaria presentata all'Ufficio del Registro di Frosinone il 15/03/1990, registrazione n. 74 vol. 453, in morte di ***omissis*** deceduto il 13/04/1989, trascritta a Frosinone il 06/05/1997 al n. 7460 reg. part. e n. 8828 reg. gen..

2- Le provenienze del Bene n. 2 (Complesso F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7) sono:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1991 al 04/06/2009	***omissis***, proprietà per 1/1 (fabbricato F. 2 n. 91 sub. 4)	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	24/10/1991	6373	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		RR.II. Frosinone	04/11/1991	17259	14486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2009 al 30/04/2019	***omissis***, proprietà per 1/1 (terreno F.2 n. 91)	Ordinanza di affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone Sez. distaccata Alatri	21/05/2009	208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	25/11/2009	27077	20436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2009 al 30/04/2019	***omissis***, diritto del concedente per 1/1 (terreno F.2 n. 91)	Ordinanza di affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone sez. distaccata di Alatri	04/06/2009	215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	18/11/2009	26572	20094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2010 al 30/04/2019	***omissis***, proprietà per 1/1 (aree urbane F.2 n. 91 sub. 6-7)	Ordinanza di affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	08/07/2010	233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	15/03/2019	3369	4327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio ***omissis***	30/04/2019	1517	1210
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	07/05/2019	7437	5874
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda il compendio oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione ipotecaria in atti risulta quanto segue:

1- Il complesso immobiliare F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 è pervenuto a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della piena proprietà da ***omissis*** con atto di permuta a rogito del Notaio ***omissis*** del 30/04/2019, rep. n. 1517, racc. n. 1210, trascritto a Frosinone il 07/05/2019 al n. 5874 reg. part. e n. 7437 reg. gen..

2- A ***omissis*** il terreno F. 2 n. 91 sul quale insiste il complesso immobiliare F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 era pervenuto per diritti pari a 1/1 del concedente da ***omissis*** con ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone sez. distaccata di Alatri del 21/05/2009, rep. 208, trascritta a Frosinone in 25/11/2009 al n. 20436 reg. part. e n. 27077 reg. gen..

3- Risultano trascritti in favore di ***omissis*** diritti pari a 1/1 della piena proprietà delle aree urbane F. 2 n. 91 sub. 6-7 per ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone del 08/07/2010 rep. n. 233, trascritta a Frosinone il 15/03/2019 al n. 3369 reg. part. e n. 4327 reg. gen., contro 33 soggetti ciascuno di diritto di 1/33 della proprietà.

4- Risultano trascritti in favore di ***omissis*** diritti pari a 1/1 del concedente del terreno F. 2 n. 91, su cui insiste il complesso F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7, per ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone sez. distaccata di Alatri del 04/06/2009 rep. n. 215, trascritta a Frosinone il 18/11/2009 al n. 20094 reg. part. e n. 26572 reg. gen., contro ***omissis*** e ***omissis*** titolari ciascuna di 1/2 del diritto del concedente.

5- A ***omissis*** erano pervenuti diritti pari a 1/1 della proprietà dell'unità F. 2 n. 91 sub. 4 per atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** del 24/10/1991, rep. 6373, trascritto a Frosinone il 04/11/1991 al n. 14486 reg. part. e n. 17259 reg. gen..

6- A ***omissis*** erano pervenuti diritti pari a 1/1 della proprietà dell'unità F. 2 n. 91 sub. 4 con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Frosinone il 12/04/1990, registrazione n. 29 vol. 457, in morte di ***omissis*** deceduta il 03/07/1989, trascritta a Frosinone il 06/05/1997 al n. 7478 reg. part. e n. 8846 reg. gen.. (non interessa: c'è titolo più recente entro il ventennio).

Nella sostanza, per i beni del compendio le trascrizioni più datate sono le seguenti:

-per sub. 1-2-3-4-6-7: v'è continuità di diritti 1/1 proprietà fino alla trascrizione del 25/11/2009 n. 20436/27077;

-per sub. 1-2-3-4-6-7: vengono trasferiti diritti pari a 1/1 del concedente con la trascrizione del 18/11/2009 al n. 20094/26572) (riassorbita nella piena proprietà con quella del 25/11/2009 n. 20436/27077)

-per sub. 4: non vi è continuità in quanto con la trascrizione del 18/11/2009 n. 20094/26572 vengono trasferiti

diritti pari a 1/1 del concedente mentre una delle aventi causa aveva diritti per 1/1 della proprietà derivanti dalla trascrizione del 04/11/1991 n. 14486/17259;

-per sub. 6-7: vengono trasferiti diritti pari a 1/1 della proprietà con la trascrizione del 15/03/2019 al n. 3369/4327 (di fatto già trasferiti con quella del 25/11/2009 n. 20463/27077)

Sulla base di quanto attestato con il certificato ipotecario in atti e quanto desumibile dalle visure catastali in atti, per il bene F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 **non v'è la continuità delle trascrizioni per la piena proprietà pignorata, risalenti ad oltre il ventennio.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato ipotecario in atti, integrato dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone del 17/11/2022, rep. n. 908/2021
Iscritto a Frosinone il 28/11/2022
Reg. gen. 21525 - Reg. part. 1982
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 490.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 17/11/2022
N° repertorio: 908/2021
Note: L'iscrizione riguarda anche altri beni ed altri soggetti (vedi visure allegate).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone del 06/10/2023, rep. n. 2759**
Trascritto a Frosinone il 19/10/2023
Reg. gen. 15064 - Reg. part. 19842
Quota: 1/1 proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato ipotecario in atti del 15/12/2023. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 23/04/2023, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ubicato ad Alatri (FR) - Via S.S. 155 Collelavena snc

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina con via S.S. 155 Collelavena, mappali n. 231-267-217, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale (zona più alta) piano T		102,15 mq	1	102,15 mq		T
Locale (zona più alta) piano 1 solaio mancante		108,15 mq	0	0,00 mq		1
Locale (zona più bassa fronte strada)		79,92 mq	1	79,92 mq		T
Locale (zona più bassa laterale)		37,80 mq	1	37,80 mq		T
Piazzale		347,00 mq	0,1	34,70 mq		T
Totale superficie convenzionale:				254,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,57 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Per la determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale) si è tenuto conto dell'incidenza del piazzale antistante il fabbricato la cui superficie è stata stimata in base a quanto ricavabile dalle planimetrie allegate alle pratiche di condono edilizio. Non è stata invece considerata (coefficiente di ragguaglio zero) la superficie del piano primo del corpo più alto, in quanto il solaio di calpestio non è più esistente. Si terrà conto dello stato in generale del fabbricato dottando un valore unitario di stima adeguatamente ridotto.

Essendo il compendio pignorato per la proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2018 al 23/04/2024	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 218 Categoria F2

Dal certificato ipotecario in atti risulta quanto segue:

Il fabbricato F. 2 n. 281 è pervenuto a ***omissis*** per diritti pari a 1/2 della piena proprietà da ***omissis*** con atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** del 21/06/2018, rep. n. 655, racc. n. 523, trascritto a Frosinone il 26/06/2018 al n. 7947 reg. part. e n. 10508 reg. gen.. La restante quota di 1/2 della proprietà era pervenuta a ***omissis***, come la quota di 1/2 della proprietà che era di ***omissis***, con dichiarazione di successione testamentaria presentata all'Ufficio del Registro di Frosinone il 15/03/1990, registrazione n. 74 vol. 453, in morte di ***omissis*** deceduto il 13/04/1989, trascritta a Frosinone il 06/05/1997 al n. 7460 reg. part. e n. 8828 reg. gen.. Il testamento di ***omissis*** era stato pubblicato con verbale a rogito del Notaio ***omissis*** del 02/10/1989, rep. n. 2707, trascritto a Frosinone il 19/10/1989 al n. 11331 reg. part. e n. 14232 reg. gen..

Sulla base di quanto ricavabile dalle visure catastali e dal certificato ipotecario in atti, integrato dalle visure catastali effettuate dallo scrivente, dall'esame della cronistoria catastale emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali e quelli reali, in quanto risulta la piena proprietà in capo al debitore esecutato. Dalla visure catastali non emerge la presenza di usi civici, nè risultano dalle certificazioni e dalle visure catastali in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	218			F2						

Il fabbricato censito al F. 2 n. 218 è intestato catastalmente a ***omissis***, proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nel certificato in atti, non emerge la presenza di usi civici.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

".....
- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Strada Statale 155 Collelavena N. snc P, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 218, subalterno 0, Zona 2, Cat. F/2 np (proprietà per 1/1)".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 15064 reg. part., n. 19842 reg. gen., del 19/10/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....
6- Fabbricato collabenti sito nel Comune di Alatri, via Strada Statale 155 Collelavena, piano T-1, censito in

Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 218, natura F2;

- soggetto a favore: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato ipotecario e le visure catastali attestanti le risultanze ipotecarie e catastali relativamente al bene oggetto della procedura. Il bene è pervenuto al debitore esecutato per successione testamentaria e successivo atto di divisione, per cui il bene è pervenuto allo stesso come un bene personale.

Si osserva che dalle visure catastali storiche, l'immobile era in origine censito come deposito (cat C/2), mentre nelle pratiche di condono edilizio presentate e non definite, è prevista la destinazione commerciale (che sarà acquisita ove mai fossero definite positivamente le due istanze).

PATTI

Il fabbricato oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato. Esso tuttavia non può essere utilizzato stante le condizioni di pericolo di crollo. Al momento del sopralluogo il piazzale annesso al fabbricato era occupato da cassoni per rifiuti di un supermercato e dalle auto dei clienti di una farmacia e ciò in modo temporaneo, come dichiarato dal debitore esecutato a verbale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è formato da un corpo centrale più elevato (in origine pare a due piani, con solaio intermedio ora assente) e da due ampliamenti più bassi, uno laterale e uno antistante. La corte, sul lato antistante il fabbricato, è sistemata a piazzale, non è recintata ed ha accesso diretto dalla pubblica via, con confini non bene individuati, sul lato posteriore invece è costituita da un'intercapedine, non accessibile se non da proprietà di terzi (senza diritto di passaggio – che non è stato possibile visionare).

Il fabbricato ha pareti in muratura di blocchi forati di cemento e di blocchi di tufo e, in alcune porzioni, di lamiera con orditura in legno. I solai di copertura hanno struttura di legno, con manto in lamiera e cemento-amianto, per i due corpi più bassi, e in tegole di laterizio per quello più alto. Le strutture portanti verticali e orizzontali sono fatiscenti e non rispondenti alle vigenti disposizioni normative per le costruzioni in zona sismica. Il solaio intermedio del corpo più alto era in legno ed essendo pericolante è stato rimosso (così è stato dichiarato in sede di sopralluogo). Il fabbricato, in generale di qualità costruttiva scadente, è in cattive condizioni e vi è pericolo di crollo di alcune porzioni di esso, per cui è inagibile. Esso necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, da farsi con interessamento anche delle strutture, con un intervento radicale di demolizione e ricostruzione.

All'interno vi sono materiali vari e suppellettili da rimuovere e avviare a discarica.

PARTI COMUNI

Il fabbricato ha utilizzazione autonoma. Ne consegue che non è inserito in un condominio.

Si fa presente che l'accesso all'intercapedine posta sul retro del fabbricato può avvenire solo attraverso la proprietà retrostante, senza tuttavia alcun diritto di passaggio (si deve chiedere l'autorizzazione per eventuali interventi di manutenzione).

Non è dato sapere se vi siano impianti o sottoservizi condivisi con altri immobili di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato ha utilizzazione autonoma e all'apparenza non sembra gravato da servitù. Non si può escludere che nei muri e nel piazzale vi possano essere servitù di passaggio attive e passive per impianti o altre dotazioni. L'intercapedine posta sul retro del fabbricato è accessibile transitando attraverso fondi di terzi senza tuttavia che vi siano servitù costituite in tal senso (si dovrà chiedere l'autorizzazione all'accesso ai proprietari per gli interventi manutentivi, come previsto dal Codice Civile). Ciò comporta che, in sede di riqualificazione dell'immobile, si dovrà prevedere un accesso per l'intercapedine direttamente dall'interno del fabbricato. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra, ma non è escluso che ve ne possano essere altre, delle quali comunque non se ne è a conoscenza. Dal certificato ipotecario e dalle visure catastali in atti non emerge la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costituito da tre ambienti al piano terra e verosimilmente in origine anche da un locale al piano primo, ora non più esistente in quanto il solaio è mancante. La corte, sul lato antistante il fabbricato, è sistemata a piazzale, non è recintata ed ha accesso diretto dalla pubblica via con confini non ben individuabili né materializzati a terra, sul lato posteriore invece è costituita da un'intercapedine, non accessibile se non da proprietà di terzi (senza diritto di passaggio – che non è stato possibile visionare). Il fabbricato è formato da un corpo centrale più elevato (in origine probabilmente a due piani con solaio intermedio ora assente) e da due ampliamenti più bassi, uno laterale e uno antistante. Il fabbricato ha pareti in muratura di blocchi forati di cemento e di blocchi di tufo e, in alcune porzioni, di lamiera con orditura in legno. I solai di copertura hanno struttura di legno con manto in lamiera e cemento-amianto, per i due corpi più bassi, e in tegole di laterizio per quello più alto. Nel fabbricato è presente amianto. Il solaio intermedio del corpo più alto era in legno ed essendo pericolante è stato rimosso. Il fabbricato, in generale di qualità costruttiva scadente, è in cattive condizioni e vi è pericolo di crollo di alcune porzioni di esso, per cui è inagibile. E' privo di finiture e di impianti. Gli accessi frontali sono chiusi da portoni metallici e le finestre, ove presenti, sono in ferro e vetro. Le strutture portanti verticali e orizzontali sono fatiscenti e non rispondenti alle vigenti disposizioni normative per le costruzioni in zona sismica. Il fabbricato è stato oggetto di due istanze di condono che prevedono la destinazione commerciale, in corso d'istruttoria, ma con dubbia possibilità di definizione. Esso necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, da farsi con interessamento anche delle strutture, con un intervento radicale di demolizione e ricostruzione. Il fabbricato ricade in zona agricola A0 del P.R.G. del Comune di Alatri, nell'ambito di un'area circoscritta quale "zona di potenziale sviluppo dei centri abitati agricoli", e in area soggetta a vincolo paesaggistico per la tutela dei corsi d'acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato. Esso tuttavia non può essere utilizzato stante le condizioni di pericolo di crollo. Al momento del sopralluogo il piazzale annesso al fabbricato era occupato da cassoni per rifiuti di un supermercato e dalle auto dei clienti di una farmacia e ciò in modo temporaneo, come dichiarato dal debitore esecutato a verbale. Il fabbricato e il relativo piazzale, stante le cattive condizioni di sicurezza del primo, non possono essere concessi in locazione per cui non viene determinato il relativo canone.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un fabbricato unità collabenti in quanto in precarie condizioni statiche. Originariamente aveva destinazione deposito. Con le istanze di condono presentate è stata chiesta la legittimazione di ampliamenti volumetrici e della destinazione commerciale. Il fabbricato ricade in zona agricola A0 del P.R.G. del Comune di Alatri, nell'ambito di un'area circoscritta quale "zona di potenziale sviluppo dei centri abitati agricoli", e in area soggetta a vincolo paesaggistico per la tutela dei corsi d'acqua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in origine aveva una consistenza minore ed aveva la destinazione di deposito, successivamente, in assenza di titoli abilitativi edilizi, ha subito, o meglio così risulterebbe dalla documentazione dei condoni, un ampliamento volumetrico con la realizzazione di una sopraelevazione e di un corpo aggiuntivo in aderenza sul lato prospiciente la strada. Per ottenere la legittimazione di tali aumenti volumetrici e per il cambio di destinazione d'uso dichiarato come commerciale sono state presentate due istanze di condono edilizio ai sensi della L. 724/94. Dagli elaborati grafici predisposti per il condono edilizio viene dichiarato che l'originario fabbricato era stato realizzato prima del 1960 e quindi, ove ciò risulti veritiero, da ritenersi verosimilmente legittimo nell'originario impianto. La prima istanza di condono, presentata il 01/03/1995, prot. n. 4281, Pos. 1160, è riferita alla sopraelevazione del corpo centrale più alto e all'ampliamento in aderenza. In essa viene dichiarata la destinazione commerciale. La pratica è stata istruita, è necessario integrare i pagamenti e la documentazione e deve essere definita, anche sotto il profilo paesaggistico ex art. 32 L. 47/85. La seconda istanza di condono, presentata il 01/03/1995, prot. n. 4283, Pos. 1162, è riferita al cambio di destinazione d'uso da deposito a commerciale della porzione preesistente. La pratica è stata istruita, è necessario integrare i pagamenti e la documentazione e deve essere definita. Lo scrivente ritiene che vi siano dubbi sulla possibilità di definizione con esito positivo delle due pratiche di condono in quanto il fabbricato non ha la parvenza di un edificio a destinazione commerciale, ma piuttosto di un deposito, e soprattutto le strutture non hanno alcuna rispondenza alle norme per le costruzioni in zona sismica, per tipologia costruttiva delle strutture verticali e dei solai e per gli accorgimenti tecnici mancanti (cordoli, solai sismo-resistenti, ancoraggi delle travi, materiali idonei, ecc.). Ne consegue che il certificato di idoneità statica e sismica non è ragionevolmente rilasciabile (a maggior ragione per la mancanza di un solaio, rimosso in quanto pericolante, e per la presenza di porzioni in dissesto) e si debba piuttosto procedere con un intervento di adeguamento sismico dell'intero fabbricato. Inoltre, secondo la consolidata giurisprudenza (vedi ad esempio Consiglio di Stato 11/01/2023 n. 383), non è possibile ammettere a sanatoria il cambio di destinazione d'uso di un immobile che non sia funzionalmente completato. Nella fattispecie l'immobile è privo di impianti, di servizi igienici, di finiture, di strutture idonee, in sostanza non è utilizzabile come locale commerciale. E' piuttosto un deposito e fra l'altro in cattive condizioni. Per quanto attiene poi la sopraelevazione con la creazione di un locale al piano primo del corpo esistente, esso non è più individuato come parte calpestabile in quanto manca il solaio. Inoltre, nella configurazione rappresentata dagli elaborati grafici predisposti per le integrazioni delle due istanze, il locale al piano primo non è raggiungibile in quanto manca una scala interna. Tutti questi profili determinano un'alea nella possibilità di definizione positiva delle due istanze di condono con il rilascio di due concessioni in sanatoria che legittimerebbero l'immobile. Resta, inoltre, da conseguire il parere ex art. 32 L. 47/85 in quanto l'immobile ricade in zona soggetta a tutela paesaggistica, la qualcosa soggiace all'alea dell'effettiva ammissibilità a sanatoria di cui sopra. Di tutti questi aspetti, soggiacenti all'aleatorietà, se ne terrà conto nella stima operando una riduzione del valore unitario di stima assunto come riferimento. Valore che sarà ridotto anche per tenere conto dello stato dell'immobile. Per quanto attiene il completamento delle pratiche sanatorie (sempre con l'alea di una loro effettiva possibilità di definizione positiva) residuano somme da pagare per oblazione e oneri compresi interessi per circa 15.000 euro per la sanatoria Pos. 1160 e per oneri per circa 1.200 euro per la Pos 1162 (aggiornati all'attualità). E' necessario avvalersi di un tecnico e procedere all'aggiornamento catastale e corrispondere i diritti, il tutto complessivamente per una cifra che ammonta a circa 21.000 euro, valutati in prima approssimazione, salva una diversa e più puntuale quantificazione da farsi all'effettivo completamento delle pratiche di condono e di accatastamento. Tale somma sarà portata in detrazione nella stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono presenti planimetrie in Catasto in quanto l'immobile è censito come unità collabenti. La conformazione dello stesso è raffigurata nelle planimetrie contenute negli elaborati grafici predisposti per la sanatoria edilizia dai quali sono stati tratti i disegni che vengono allegati alla presente relazione. Il solaio intermedio raffigurato in tali elaborati grafici non è esistente.

Nell'immobile non ci sono impianti e di conseguenza esso non è dotato di certificazione energetica né di certificazioni per gli impianti. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato ha utilizzazione autonoma e quindi non è ricompreso in un condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Alatri (FR) - Via Fontana Collelavena

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il complesso confina con sub. 8-2, mappali n. 86-516-517-518-94, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito sub. 1 p. T		25,00 mq	0,6	15,00 mq		T
Deposito sub. 1 p. 1		25,00 mq	0,6	15,00 mq		1
Deposito, cantina, rip. sub. 3 p. T		54,00 mq	0,6	32,40 mq		T
Camera sub. 3 p. 1		29,00 mq	1	29,00 mq		1
Loggia sub. 3 p. 1		5,80 mq	0,33	1,91 mq		1

Deposito sub. 4 p. T		37,00 mq	0,4	14,80 mq		T
Portico sub. 4 p. T		7,00 mq	0,33	2,31 mq		T
Area urbana sub. 6		50,00 mq	0,1	5,00 mq		T
Area urbana sub. 7		330,00 mq	0,1	33,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				148,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,42 mq		

Il complesso non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Per la determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), nel caso di superfici non residenziali, si è tenuto conto della destinazione assumendo un coefficiente di ragguaglio minore dell'unità, ulteriormente diminuito nel caso del sub.4 per tenere conto del fatto che una porzione di esso è crollata. Il manufatto abusivo da demolire adiacente al sub. 4 non è stato considerato nel novero delle superfici: nella stima si detraranno i costi della demolizione. Si terrà conto dello stato in generale del complesso adottando un valore unitario di stima adeguatamente ridotto. Essendo il compendio pignorato per la proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2019 al 23/04/2024	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 91, Sub. 6 Categoria F1 Piano T
Dal 30/04/2019 al 23/04/2024	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 91, Sub. 7 Categoria F1 Piano T
Dal 30/04/2019 al 23/04/2024	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 91, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 36 m2 Superficie catastale 50 mq Rendita € 39,04 Piano T-1
Dal 30/04/2019 al 23/04/2024	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 91, Sub. 4 Categoria C2 Cl.7, Cons. 35 m2 Superficie catastale 38 mq Rendita € 37,96 Piano T
Dal 30/04/2019 al 23/04/2024	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 91, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 70,24 Piano T-1

Dal certificato ipotecario in atti risulta quanto segue:

- 1- Il complesso immobiliare F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 è pervenuto a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della piena proprietà da ***omissis*** con atto di permuta a rogito del Notaio ***omissis*** del 30/04/2019, rep. n. 1517, racc. n. 1210, trascritto a Frosinone il 07/05/2019 al n. 5874 reg. part. e n. 7437 reg. gen..
- 2- A ***omissis*** il terreno F. 2 n. 91 sul quale insiste il complesso immobiliare F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 era pervenuto per diritti pari a 1/1 del concedente da ***omissis*** con ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone sez. distaccata di Alatri del 21/05/2009, rep. 208, trascritta a Frosinone in 25/11/2009 al n. 20436 reg. part. e n. 27077 reg. gen..
- 3- Risultano trascritti in favore di ***omissis*** diritti pari a 1/1 della piena proprietà delle aree urbane F. 2 n. 91 sub. 6-7 per ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone del 08/07/2010 rep. n. 233, trascritta a Frosinone il 15/03/2019 al n. 3369 reg. part. e n. 4327 reg. gen., contro 33 soggetti ciascuno di diritto di 1/33 della proprietà.
- 4- Risultano trascritti in favore di ***omissis*** diritti pari a 1/1 del concedente del terreno F. 2 n. 91, su cui insiste il complesso F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7, per ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone sez. distaccata di Alatri del 04/06/2009 rep. n. 215, trascritta a Frosinone il 18/11/2009 al n. 20094 reg. part. e n. 26572 reg. gen., contro ***omissis*** e ***omissis*** titolari ciascuna di 1/2 del diritto del concedente.
- 5- A ***omissis*** erano pervenuti diritti pari a 1/1 della proprietà dell'unità F. 2 n. 91 sub. 4 per atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** del 24/10/1991, rep. 6373, trascritto a Frosinone il 04/11/1991 al n. 14486 reg. part. e n. 17259 reg. gen..
- 6- A ***omissis*** erano pervenuti diritti pari a 1/1 della proprietà dell'unità F. 2 n. 91 sub. 4 con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Frosinone il 12/04/1990, registrazione n. 29 vol. 457, in morte di ***omissis*** deceduta il 03/07/1989, trascritta a Frosinone il 06/05/1997 al n. 7478 reg. part. e n. 8846 reg. gen.. (N.B: c'è titolo più recente entro il ventennio).

Nella sostanza, per i beni del compendio le trascrizioni più datate sono le seguenti:

- per sub. 1-2-3-4-6-7: v'è continuità di diritti 1/1 proprietà fino alla trascrizione del 25/11/2009 n. 20436/27077;
- per sub. 1-2-3-4-6-7: vengono trasferiti diritti pari a 1/1 del concedente con la trascrizione del 18/11/2009 al n. 20094/26572) (riassorbita nella piena proprietà con quella del 25/11/2009 n. 20436/27077)
- per sub. 4: non vi è continuità in quanto con la trascrizione del 18/11/2009 n. 20094/26572 vengono trasferiti diritti pari a 1/1 del concedente mentre una delle aventi causa aveva diritti per 1/1 della proprietà derivanti dalla trascrizione del 04/11/1991 n. 14486/17259;
- per sub. 6-7: vengono trasferiti diritti pari a 1/1 della proprietà con la trascrizione del 15/03/2019 al n. 3369/4327 (di fatto già trasferiti con quella del 25/11/2009 n. 20463/27077).

Sulla base di quanto attestato con il certificato ipotecario in atti non v'è la continuità delle trascrizioni per la piena proprietà pignorata, risalenti ad oltre il ventennio.

Sulla base di quanto ricavabile dal certificato ipotecario e dalle visure catastali in atti, integrato dalle visure catastali effettuate dallo scrivente, dall'esame della cronistoria catastale emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali attuali e quelli reali catastali, in quanto risulta la piena proprietà in capo al debitore esecutato. Dalla visure catastali non emerge la presenza di usi civici, nè risultano dalle certificazioni catastali e ipotecarie in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	91	4		C2	7	35 m2	38 mq	37,96 €	T	
	2	91	3		A5	2	2 vani	41 mq	70,24 €	T-1	
	2	91	1		C2	7	36 m2	50 mq	39,04 €	T-1	
	2	91	6		F1					T	
	2	91	7		F1					T	

Le unità censite al F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7, costituenti il complesso pignorato, sono intestate catastalmente a ***omissis***, proprietà per 1/1.

Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nel certificato in atti, non emerge la presenza di usi civici.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

"- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Via Fontana Collelavena n. 6 Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 91, subalterno 4, Zona 2, Cat. C/2 di mq. 35 (proprietà per 1/1);

- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Via Fontana Collelavena n. 6 Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 91, subalterno 6, Zona 2, Cat. F/1 np (proprietà per 1/1);

- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Via Fontana Collelavena n. 6 Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 91, subalterno 7, Zona 2, Cat. F/1 np (proprietà per 1/1);

- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Via Fontana Collelavena n. 6 Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 91, subalterno 1, Zona 2, Cat. C/2 mq. 36 (proprietà per 1/1);

- Fabbricato sito nel Comune di Alatri (FR), Via Fontana Collelavena n. 6 Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 2, particella 91, subalterno 3, Zona 2, Cat. A/5 vani 2 (proprietà per 1/1);

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 15064 reg. part., n. 19842 reg. gen., del 19/10/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Deposito sito nel Comune di Alatri, via Fontana Collelavena, piano T-1, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 91 subalterno 1, consistenza 36 mq, natura C2;

2- Abitazione ultra popolare sita nel Comune di Alatri, via Fontana Collelavena, piano T-1, censita in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 91 subalterno 3, consistenza 2 vani, natura A5;

3- Deposito sito nel Comune di Alatri, via Fontana Collelavena, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 91 subalterno 4, consistenza 35 mq, natura C2;

4- Area urbana sita nel Comune di Alatri, via Fontana Collelavena, piano T, censita in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 91 subalterno 6, natura F1;

5- Area urbana sita nel Comune di Alatri, via Fontana Collelavena, piano T, censita in Catasto dei Fabbricati foglio 2 particella 91 subalterno 7, natura F1;

.....;

- soggetto a favore: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà.

PRECISAZIONI

In atti sono stati prodotti il certificato ipotecario e le visure catastali attestanti le risultanze ipotecarie e catastali relativamente al compendio oggetto della procedura. Il complesso è pervenuto al debitore esecutato per atto di permuta con il fratello, come un bene personale.

PATTI

Il complesso oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato. Esso tuttavia non può essere utilizzato stante le condizioni di degrado e di pericolo di crollo, che lo rendono inagibile.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato e da porzioni di fabbricato, rurali, di vecchia costruzione e in pessimo stato di conservazione, privi di impianti, con porzioni pericolanti e dirute. Di conseguenza esso è inagibile. Il complesso necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, da farsi con interessamento anche delle strutture, con un intervento radicale di demolizione e ricostruzione.

All'interno vi sono materiali vari e suppellettili da rimuovere e avviare a discarica.

PARTI COMUNI

Il compendio pignorato è inserito in un più ampio complesso ove sono presenti altre unità immobiliari e dunque in un contesto condominiale, per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo non risulta che sia costituito un condominio, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

Le aree cortilizie sub. 6 e sub. 7 sono in parte occupate dalla strada brecciata che è anche a servizio di altri immobili e che si dirama dalla pubblica via. Esse inoltre sono gravate da servitù di passaggio in favore di altri immobili (terreni e fabbricati) ai quali si accede transitandovi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti nonché nei solai, ma anche nelle aree cortilizie, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità. Le aree cortilizie sub. 6 e sub. 7 sono in parte occupate dalla strada brecciata che è anche a servizio di altri immobili e che si dirama dalla pubblica via. Esse inoltre sono gravate da servitù di passaggio in favore di altri immobili (terreni e fabbricati) ai quali si accede transitandovi. Non è dato sapere se vi siano altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dai certificati ipotecari in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato e porzioni di fabbricato, rurali, di vecchia costruzione e in pessimo stato di conservazione. Essi sono privi di impianti, con porzioni pericolanti e dirute. Le strutture portanti sono in muratura disorganica e i solai, in legno ed altro materiale, sono in condizioni statiche compromesse. Il complesso non è utilizzabile in quanto inagibile. Il deposito sub. 1 è costituito da due ambienti, uno terraneo e uno al piano primo con accesso mediante una scala esterna. L'abitazione sub. 3 è costituita al piano terra da un deposito, una cantina un ripostiglio e al piano primo, con accesso mediante una scala esterna, da una camera e da una loggia. Un forno non è più esistente. Il deposito sub. 4 è costituito da due ambienti, di cui uno parzialmente crollato, e un portico, con in aderenza un manufatto abusivo da demolire. Le aree urbane sub. 6 e sub. 7 sono aree cortilizie ricoperte di vegetazione, non recintate e con confini non materializzati a terra e non ben individuabili. La sub. 7 è gravata di servitù di passaggio in favore dell'area sub. 8 e dell'unità sub. 2, nonché di terreni limitrofi. Al complesso si accede mediante uno stradello brecciato che si dirama dalla pubblica via, ricavato con il contributo dei frontisti e in parte insistente sulle aree cortilizie (sub. 6-7). Il complesso necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, da farsi con interessamento anche delle strutture, con un intervento radicale di demolizione e ricostruzione. Le altezze interne non sono tutte regolamentari ai fini abitativi. Il complesso ricade in zona agricola A0 del P.R.G. del Comune di Alatri.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato. Esso tuttavia non può essere utilizzato stante le condizioni di degrado e di pericolo di crollo, che lo rendono inagibile. Ne consegue che non viene determinato il relativo canone di locazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato e porzioni di fabbricato, rurali e di vecchia costruzione, in pessimo stato di conservazione, privi di impianti, con porzioni pericolanti e nell'insieme inagibili. La destinazione del sub. 3 è abitazione di tipo ultrapopolare, mentre le altre sono depositi agricoli e aree cortilizie. Il complesso ricade in zona agricola A0 del P.R.G. del Comune di Alatri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non si hanno dati su quando il complesso è stato realizzato. Tuttavia, esso è costituito da un fabbricato e porzioni di fabbricato, rurali e di vecchia costruzione in pessimo stato di conservazione, privi di impianti, con porzioni pericolanti e inagibili. La tipologia costruttiva e i materiali utilizzati fanno ritenere che possa essere risalente a prima del 1960. In tale eventualità esso può essere ritenuto legittimo (salvo diversa risultanza allo stato non accertabile - dell'alea sulla legittimità se ne terrà conto nella stima adottando un valore unitario adeguatamente ridotto). In aderenza al sub. 4 è presente un manufatto, che viste le caratteristiche e non essendo censito, è da ritenersi abusivo e da demolire, per la qual cosa in prima approssimazione si prevede una spesa di 2.000 euro, salvo una più dettagliata quantificazione da farsi in sede di effettiva demolizione. Tale somma sarà portata in detrazione nella stima. Il complesso ricade in zona agricola e pertanto è soggetto alla L.R. 38/99 e nello specifico all'art. 55, che nella fattispecie consente interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente senza cambi di destinazione d'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La conformazione del complesso è raffigurata nelle planimetrie catastali a meno di qualche definizione di dettaglio o di manufatti asportati e/o crollati.

Nelle unità dell'immobile non ci sono impianti (o meglio non sono stati rinvenuti impianti funzionanti), di conseguenza esso non è dotato di certificazione energetica né di certificazioni per gli impianti. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima del complesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio pignorato è inserito in un più ampio complesso ove sono presenti altre unità immobiliari e, dunque, in un contesto condominiale. Tuttavia, sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo, non risulta che sia costituito un condominio, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

Le aree cortilizie sub. 6 e sub. 7 sono in parte occupate dalla strada brecciata che è anche a servizio di altri immobili e che si dirama dalla pubblica via. Esse inoltre sono gravate da servitù di passaggio in favore di altri immobili (terreni e fabbricati) ai quali si accede transitandovi. Non è dato sapere come sia gestita e come avvenga la manutenzione della strada brecciata e quali siano gli oneri in capo al compendio pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della procedura sono costituite da un fabbricato e da più unità immobiliari di connotazione rurale, aventi collocazione ed utilizzo tali che il sottoscritto, per un migliore realizzo nella vendita, suggerisce la formazione di 2 lotti, raggruppando i beni in altrettanti compendi. Ciò in considerazione di quanto segue: per un miglior realizzo conviene vendere il fabbricato da solo e le unità rurali raggrupparle in un compendio unico.

STIMA

I valori commerciali dei beni pignorati sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel seguito vengono esaminati e valutati i beni oggetto del pignoramento suddivisi nei 2 lotti da porre in vendita.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato ubicato a Alatri (FR) - Via S.S. 155 Collelavena snc
- 1) Un fabbricato al rustico, danneggiato e pericolante (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Alatri (FR), via S.S. 155 Collelavena snc, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 218**, piano T-1, categoria F/2, senza rendita né consistenza, con corte esclusiva. Il fabbricato è costituito da tre ambienti al piano terra e verosimilmente in origine anche da un locale al piano primo, ora non più esistente in quanto il solaio intermedio è mancante. La corte, sul lato antistante il fabbricato, è sistemata a piazzale, non è recintata ed ha accesso diretto dalla pubblica via; sul lato posteriore invece è costituita da un'intercapedine, non accessibile se non da proprietà di terzi (senza diritto di passaggio). Il fabbricato è formato da un corpo centrale più elevato (in origine a due piani con solaio intermedio ora assente) e da due ampliamenti più bassi, uno laterale e uno antistante. Il fabbricato ha pareti in

muratura di blocchi forati di cemento e di blocchi di tufo e, in alcune porzioni, di lamiera con orditura in legno. I solai di copertura sono con struttura di legno, con manto in lamiera e cemento-amianto, per i due corpi più bassi, e in tegole di laterizio, per quello più alto. Il solaio intermedio del corpo più alto era in legno ed essendo pericolante è stato rimosso. Il fabbricato, in generale di qualità costruttiva scadente, è in cattive condizioni e vi è pericolo di crollo di alcune porzioni di esso, per cui è inagibile. E' privo di finiture e di impianti. Gli accessi frontali sono chiusi da portoni metallici e le finestre, ove presenti, sono in ferro e vetro. Le strutture portanti verticali e orizzontali sono fatiscenti e non rispondenti alle vigenti disposizioni normative per le costruzioni in zona sismica. Il fabbricato, originariamente deposito di minor consistenza, è stato oggetto di due istanze di condono che prevedono la destinazione commerciale, in corso d'istruttoria, ma con dubbia possibilità di definizione. Esso necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, da farsi con interessamento anche delle strutture, con un intervento radicale di demolizione e ricostruzione. Il fabbricato ricade in zona agricola A0 del P.R.G. del Comune di Alatri, nell'ambito di un'area circoscritta quale "zona di potenziale sviluppo dei centri abitati agricoli", e in area soggetta a vincolo paesaggistico per la tutela dei corsi d'acqua. Il fabbricato confina con via S.S. 155 Collelavena, mappali n. 231-267-217, s.a..

Per la valutazione del complesso oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante, nonché la mappa catastale, e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, effettuando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche e dell'aleatorietà nella definizione dei condoni edilizi. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'immobile tiene conto della destinazione d'uso dello stesso, che avrebbe con i condoni definiti, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive. Si perviene, quindi, alla valutazione dell'immobile mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Per quanto attiene le spese necessarie alla definizione dei due condoni edilizi e all'accatastamento finale, nella stima viene portato in detrazione il costo determinato precedentemente in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un fabbricato al rustico, danneggiato e pericolante (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Alatri (FR), via S.S. 155 Collelavena snc, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 2 n. 218, piano T-1, categoria F/2, senza rendita né consistenza, con corte esclusiva.

Considerate le caratteristiche edilizie dell'immobile, lo stato di manutenzione e di conservazione, la necessità di interventi di adeguamento e risanamento, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 200 al m² per la piena proprietà, ottenuto operando, per i motivi sopraesposti, una riduzione di circa il 70% (coefficiente 0,3), per lo stato, e di circa il 20% (coefficiente 0,8), per l'alea sulla definizione dei condoni, sul prezzo unitario minimo della quotazione per i locali commerciali (negozi) in condizioni normali, riportate nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI). Tali quotazioni variano da 820 euro/m² a 1.250 euro/m². Esse grossomodo collimano con le quotazioni delle agenzie immobiliari.

Al valore che si determina, si detrae l'importo complessivo di 21.000,00 euro occorrente in via presuntiva per la definizione dei due condoni.

Per cui si ha:

- fabbricato con piazzale:	254,57 m ² x 200 euro/m ² = euro	50.914,00
	Sommano:	euro 50.914,00
a dedurre spese per rimozioni:		euro - 21.000,00
	Sommano:	euro 29.914,00
	e in c.t.:	euro 30.000,00

TOTALE VALUTATO POSTO IN VENDITA: euro 30.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Alatri (FR) - Via Fontana Collelavena
2) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Alatri (FR), via Fontana Collelavena snc, costituito da un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 1**, piano T-1, categoria C/2, classe 7, consistenza 36 m², superficie catastale 50 m², rendita 39,04 euro, da un'abitazione distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 3**, piano T-1, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 41 m², rendita 70,24 euro, da un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 4**, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 35 m², superficie catastale 38 m², rendita 37,96 euro, da un'area urbana distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 6**, piano T, categoria F/1, senza consistenza né rendita, e da un'area urbana distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 7**, piano T, categoria F/1, senza consistenza né rendita. Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato e porzioni di fabbricato rurali di vecchia costruzione, in pessimo stato di conservazione, privi di impianti, con porzioni pericolanti e dirute, inagibili. Il deposito sub. 1 è costituito da due ambienti, uno terraneo e uno al piano primo con accesso mediante una scala esterna. Il solaio intermedio è pericolante. L'abitazione sub. 3 è costituita al piano terra da un deposito, una cantina un ripostiglio e al piano primo, con accesso mediante una scala esterna, da una camera e da una loggia. Un forno non è più esistente. Il deposito sub. 4 è costituito da due ambienti, di cui uno parzialmente crollato, e un portico, con in aderenza un manufatto abusivo da demolire. Le aree urbane sub. 6 e sub. 7 sono aree cortilizie ricoperte di vegetazione, non recintate e con confini non materializzati a terra e non ben individuabili. Esse sono gravate da servitù di passaggio in favore dell'area sub. 8 e dell'unità sub. 2, nonché dei terreni limitrofi. Al complesso si accede mediante uno stradello brecciato che si dirama dalla pubblica via, ricavato con il contributo dei frontisti e in parte insistente sulle aree cortilizie (sub. 6-7). Il complesso necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, da farsi con interessamento anche delle strutture, in pessimo stato, con un intervento radicale di demolizione e ricostruzione. Il complesso ricade in zona agricola A0 del P.R.G. del Comune di Alatri. Esso confina con sub. 8-2, mappali n. 86-516-517-518-94, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante, nonché la mappa catastale, e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, effettuando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche e dell'aleatorietà nella definizione dei condoni edilizi. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'immobile tiene conto della destinazione d'uso dello stesso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le

modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Per quanto attiene le spese necessarie alla demolizione del manufatto abusivo, dalla stima viene portato in detrazione il costo determinato precedentemente in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

2) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Alatri (FR), via Fontana Collelavena snc, costituito da un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 2 n. 91, sub. 1, piano T-1, categoria C/2, classe 7, consistenza 36 m², superficie catastale 50 m², rendita 39,04 euro, da un'abitazione distinta in Catasto dei Fabbricati al Foglio 2 n. 91, sub. 3, piano T-1, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 41 m², rendita 70,24 euro, da un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 2 n. 91, sub. 4, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 35 m², superficie catastale 38 m², rendita 37,96 euro, da un'area urbana distinta in Catasto dei Fabbricati al Foglio 2 n. 91, sub. 6, piano T, categoria F/1, senza consistenza nè rendita, e da un'area urbana distinta in Catasto dei Fabbricati al Foglio 2 n. 91, sub. 7, piano T, categoria F/1, senza consistenza nè rendita.

Considerate le caratteristiche edilizie del complesso, lo stato di manutenzione e di conservazione, la necessità di interventi di adeguamento e risanamento, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 200 al m² per la piena proprietà, ottenuto operando, per i motivi sopraesposti, una riduzione di circa il 60% (coefficiente 0,4), per lo stato, e di circa il 10 % (coefficiente 0,9), per l'alea sulla legittimità, sul prezzo unitario minimo della quotazione per le abitazioni in condizioni normali riportate nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI). Esse variano da 570 euro/m² a 780 euro/m². Tali valori grossomodo collimano con le quotazioni delle agenzie immobiliari. Al valore che si determina, si detrae l'importo complessivo di 2.000,00 euro occorrente in via presuntiva per la demolizione del manufatto abusivo.

Per cui si ha:

- complesso immobiliare:	148,42 m ² x 200 euro/m ² = euro	29.684,00

	Sommano: euro	29.684,00
a dedurre spese per rimozioni:		euro - 2.000,00

	Sommano: euro	27.684,00
	e in c.t.: euro	27.700,00

TOTALE VALUTATO POSTO IN VENDITA: euro 27.700,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione dei seguenti 28 lotti.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un fabbricato al rustico, danneggiato e pericolante sito in Alatri (FR), via S.S. 155 Collelavena snc, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 218**, piano T-1, categoria F/2, senza rendita né consistenza, con corte esclusiva. Il fabbricato è costituito da tre ambienti al piano terra e verosimilmente in origine anche da un locale al piano primo, ora non più esistente in quanto il solaio intermedio è mancante. La

corte, sul lato antistante il fabbricato, è sistemata a piazzale, non è recintata ed ha accesso diretto dalla pubblica via; sul lato posteriore invece è costituita da un'intercapedine, non accessibile se non da proprietà di terzi (senza diritto di passaggio). Il fabbricato è formato da un corpo centrale più elevato (in origine a due piani con solaio intermedio ora assente) e da due ampliamenti più bassi, uno laterale e uno antistante. Il fabbricato ha pareti in muratura di blocchi forati di cemento e di blocchi di tufo e, in alcune porzioni, di lamiera con orditura in legno. I solai di copertura sono con struttura di legno, con manto in lamiera e cemento-amianto, per i due corpi più bassi, e in tegole di laterizio, per quello più alto. Il solaio intermedio del corpo più alto era in legno ed essendo pericolante è stato rimosso. Il fabbricato, in generale di qualità costruttiva scadente, è in cattive condizioni e vi è pericolo di crollo di alcune porzioni di esso, per cui è inagibile. E' privo di finiture e di impianti. Gli accessi frontali sono chiusi da portoni metallici e le finestre, ove presenti, sono in ferro e vetro. Le strutture portanti verticali e orizzontali sono fatiscenti e non rispondenti alle vigenti disposizioni normative per le costruzioni in zona sismica. Il fabbricato, originariamente deposito di minor consistenza, è stato oggetto di due istanze di condono che prevedono la destinazione commerciale, in corso d'istruttoria, ma con dubbia possibilità di definizione. Esso necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, da farsi con interessamento anche delle strutture, con un intervento radicale di demolizione e ricostruzione. Il fabbricato ricade in zona agricola A0 del P.R.G. del Comune di Alatri, nell'ambito di un'area circoscritta quale "zona di potenziale sviluppo dei centri abitati agricoli", e in area soggetta a vincolo paesaggistico per la tutela dei corsi d'acqua. Il fabbricato confina con via S.S. 155 Collelavena, mappali n. 231-267-217, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 30.000,00

- LOTTO 2 -

Per la proprietà di un complesso immobiliare sito in Alatri (FR), via Fontana Collelavena snc, costituito da un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 1**, piano T-1, categoria C/2, classe 7, consistenza 36 m², superficie catastale 50 m², rendita 39,04 euro, da un'abitazione distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 3**, piano T-1, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 41 m², rendita 70,24 euro, da un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 4**, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 35 m², superficie catastale 38 m², rendita 37,96 euro, da un'area urbana distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 6**, piano T, categoria F/1, senza consistenza né rendita, e da un'area urbana distinta in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 2 n. 91, sub. 7**, piano T, categoria F/1, senza consistenza né rendita. Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato e porzioni di fabbricato rurali di vecchia costruzione, in pessimo stato di conservazione, privi di impianti, con porzioni pericolanti e dirute, inagibili. Il deposito sub. 1 è costituito da due ambienti, uno terraneo e uno al piano primo con accesso mediante una scala esterna. Il solaio intermedio è pericolante. L'abitazione sub. 3 è costituita al piano terra da un deposito, una cantina un ripostiglio e al piano primo, con accesso mediante una scala esterna, da una camera e da una loggia. Un forno non è più esistente. Il deposito sub. 4 è costituito da due ambienti, di cui uno parzialmente crollato, e un portico, con in aderenza un manufatto abusivo da demolire. Le aree urbane sub. 6 e sub. 7 sono aree cortilizie ricoperte di vegetazione, non recintate e con confini non materializzati a terra e non ben individuabili. Esse sono gravate da servitù di passaggio in favore dell'area sub. 8 e dell'unità sub. 2, nonché dei terreni limitrofi. Al complesso si accede mediante uno stradello brecciato che si dirama dalla pubblica via, ricavato con il contributo dei frontisti e in parte insistente sulle aree cortilizie (sub. 6-7). Il complesso necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, da farsi con interessamento anche delle strutture, in pessimo stato, con un intervento radicale di demolizione e ricostruzione. Il complesso ricade in zona agricola A0 del P.R.G. del Comune di Alatri. Esso confina con sub. 8-2, mappali n. 86-516-517-518-94, s.a..

- VALORE LOTTO 2 - euro 27.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato F. 2 n. 218 è stato oggetto di due istanze di condono per la cui definizione positiva, sorgono dubbi e risulta, comunque onerosa. In caso di definizione negativa con un diniego, il fabbricato è esposto all'azione sanzionatoria delle Autorità da cui può derivare il ripristino all'originaria configurazione del fabbricato o la demolizione, con oneri a carico dell'acquirente. Il fabbricato è in cattive condizioni e vi è pericolo di crollo di alcune porzioni di esso, per cui è inagibile.

Per il complesso F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 non risulta allo stato accertabile l'effettiva legittimità urbanistico-edilizia. Esso è in pessimo stato di conservazione, con porzioni pericolanti e dirute, per cui risulta inagibile.

Nei due compendi vi sono materiali vari e suppellettili da rimuovere e avviare a discarica, con oneri a carico dell'acquirente.

I due compendi vengono posti in vendita a corpo e non a misura, per cui le superfici indicate nella determinazione della loro consistenza hanno il solo scopo di avere dati metrici per poter individuare un valore di stima e non a definire con esattezza la consistenza metrica.

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 27/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

1. N° 12 Foto - Documentazione fotografica del fabbricato in via S.S. 155 Collelavena, Alatri (FR) – Lotto 1 (Aggiornamento al 29/05/2024)
2. N° 18 Foto - Documentazione fotografica del complesso in via Fontana Collelavena, Alatri (FR) – Lotto 2 (Aggiornamento al 29/05/2024)
3. N° 1 Estratti di mappa – Alatri F. 2 n. 218 – Lotto 1 (Aggiornamento al 23/04/2024)
4. N° 1 Estratti di mappa – Alatri F. 2 n. 91 – Lotto 2 (Aggiornamento al 23/04/2024)
5. N° 1 Altri allegati – Elaborato planimetrico F. 2 n. 218 - Lotto 1 (Aggiornamento al 23/04/2024)
6. N° 1 Altri allegati – Elaborato planimetrico F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 – Lotto 2 (Aggiornamento al 23/04/2024)
7. N° 1 Altri allegati – Rappresentazione grafica fabbricato F. 2 n. 218 – Lotto 1
8. N° 1 Altri allegati – Planimetrie catastali F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 (Aggiornamento al 23/04/2024)
9. Altri allegati – Documentazione urbanistica fabbricato F. 2 n. 218 - Lotto 1
10. Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 23/04/2024)
11. Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 23/04/2024)