

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattia Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità.....	13
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	17



Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Lotto 3</b> .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità.....	20
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	23
Patti .....	23
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	38
<b>Riserve e particolarità da segnalare</b> .....	40
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	44
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2020 del R.G.E.</b> .....	45
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 17.510,00</b> .....	45
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 16.578,00</b> .....	45
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 550,00</b> .....	46
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b> .....	47



**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra.....47  
**Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra.....47  
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra .....47



## INCARICO

---

All'udienza del 27/10/2020, il sottoscritto Geom. Mattia Cristiano, con studio in Via S.S.155 Colletraiano - 03011 - Alatri (FR), email mattia.cristiano@libero.it, PEC cristiano.mattia@geopec.it, Tel. 0775 407948, Fax 0775 407948, 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** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°41'40.77"N - 13°22'24.99"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°41'39.45"N - 13°22'25.31"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°41'55.86"N - 13°22'11.18"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA S. PANCRAZIO SNC, PIANO TERRA**

---

Trattasi di fabbricato strutturalmente indipendente, a semplice elevazione piano Terra, composto da muratura di blocchi in cls con sovrastante copertura in legno, e parte in pannelli lamierati con sovrastante copertura in lamiera. Funzionalmente sprovvisto di impianti tecnologici e di rivestimenti sia interni che esterni. La superficie nominale lorda della particella 1018, quindi comprensiva dell'area di sedime del fabbricato risulta essere pari a 113 mq. mentre l'ingombro a terra del fabbricato risulta pari a circa 60 mq. lordi. L'accesso al fabbricato, dalla vicina strada Via San Pancrazio, risulta possibile per mezzo di transito su particelle confinanti, pertanto è possibile affermare che trattasi di proprietà interclusa, non avendo lo stesso sbocco diretto sulla strada comunale. Per il fabbricato in oggetto risulta rilasciato dal Comune di Alatri, titolo edilizio abilitativo in sanatoria n°100/s del 30/01/2012 L.326/03 e L.R.12/04 come fabbricato per uso residenziale (vedasi allegati). La proprietà risulta priva di qualsivoglia recinzione e/o delimitazione rispetto ai fondi circostanti.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA S. PANCRAZIO SNC, PIANO TERRA**

---

Trattasi di fabbricato strutturalmente indipendente, a semplice elevazione piano Terra, composto da muratura di blocchi in cls con sovrastante copertura piana in latero cemento. Funzionalmente sprovvisto di impianti tecnologici e di rivestimenti sia interni che esterni. La superficie nominale lorda della particella 1018, quindi comprensiva dell'area di sedime del fabbricato risulta essere pari a 164 mq. mentre l'ingombro a terra del fabbricato risulta pari a circa 50 mq. lordi. L'accesso al fabbricato, dalla vicina strada Via San Pancrazio, risulta possibile per mezzo di transito su particelle confinanti, pertanto è possibile affermare che trattasi di proprietà interclusa, non avendo lo stesso sbocco diretto sulla strada comunale. Per il fabbricato in oggetto risulta rilasciato dal Comune di Alatri, titolo edilizio



abilitativo in sanatoria n°101/s del 30/01/2012 L.326/03 e L.R.12/04 come fabbricato per uso residenziale (vedasi allegti). La proprietà risulta priva di qualsivoglia recinzione e/o delimitazione rispetto ai fondi circostanti.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA S. PANCRAZIO SNC, PIANO TERRA**

---

Trattasi di Terreno Agricolo, censito in catasto al Foglio 66 Mappale 99, della superficie nominale 220 mq. ad una altitudine pari a circa 280 ml. s.l.m. (sul livello del mare); Il terreno interessato è posto a circa 60 ml. dalla strada Via San Pancrazio, quale possibile accesso e pertanto risulta possibile dichiararlo intercluso, in quanto l'accesso è consentito mediante il transito su altri terreni limitrofi. La particella 99 risulta di forma pressochè rettangolare, con lato più lungo pari a circa 22 ml. rivolto a nord/est e per lato più corto pari a circa 9 ml. rivolto a sud/ovest. Il Terreno risulta privo di recinzione e/o delimitazione rispetto ai fondi circostanti.

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra

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

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Trattasi di bene personale pervenuto per Successione Legittima del padre Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Trascritta in data 17/11/1998 R.P.14487 - R.G.17386; La Successione presentata per quota di legittima, non ha tenuto conto del Testamento Olografo del 09/05/1996 Rep.19967, Trascritto in Conservatoria in data 20/05/1996 R.G.6941 - R.P.5480; si precisa che in merito al Testamento ed alla riserva di Usufrutto a favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riportata nel Testamento, nonchè moglie del testatore, la stessa risulterebbe deceduta in data 23/01/2021, pertanto il debitore esecutato sarebbe



proprietario per 1/2 e non più nudo proprietario per 1/2.

## CONFINI

La particella in oggetto mappale 1018, confina sia a sud che ad est, con la particella N.C.T. 1343 non oggetto del presente procedimento di stessa intestazione catastale, confina a nord con la particella N.C.E.U. 624 non oggetto del presente procedimento di altra intestazione catastale, confina ad ovest con la particella 1342 non oggetto del presente procedimento di stessa intestazione catastale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,80 m	Terra
Cortile	50,00 mq	50,00 mq	0,10	5,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente stima, risulta posto in zona semi-periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città di Alatri. In linea d'aria si possono riscontrare dette distanze, circa 2 Km in linea d'aria dall'incocio principale di Tecchiena e circa 4 Km. dal centro storico di Alatri ed a circa 3,5 Km in linea d'aria dalla superstrada Sora-Ferentino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1975 al 24/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 66, Part. 573 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.48.60 Reddito dominicale € 12,55 Reddito agrario € 12,55
Dal 24/11/1995 al 22/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 66, Part. 573 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.41.30 Reddito dominicale € 14,93



		Reddito agrario € 8,53
Dal 22/04/2009 al 10/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 1018, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano Terra

Come riportato dall'Avv. Alessandro Di Zillo, Notaio in Roma, nella relazione ipo-catastale depositata ed allegata alla procedura esecutiva ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c. come sostituito dall'art.1 della Legge n.302/1998; nella nota in merito ai diritti di proprietà, si evince (riporto testualmente) dalle risultanze ipotecarie che l'acquisto del legato a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà relativamente al bene Lotto 1 (Mappale 1018 ex 573/parte) pur non rilevando alcun atto di rinuncia al legato, risultano i detti signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i figli germani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali pieni proprietari in ragione della quota indivisa pari ad 1/3 ciascuno.

Pertanto in conclusione il sottoscritto CTU può affermare che l'acquisto del legato mediante verbale di pubblicazione del Testamento del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 09/05/1996 Rep.19967 Notaio Ungari Trasatti Giovanni in Roma, Trascritto in data 20/05/1996 R.G.6941 e R.P.5480 ove si trascrive acquisto di legato a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nuda proprietà per 1/2 ciascuno; tale Testamento del de cuius, non viene poi preso in considerazione a seguito di Successione dello stesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 24/11/1995, presentata in data 16.06.1998 n°100/563 trascritta a Frosinone in data 17.11.1998 al numero 14487 di formalità, per mezzo della quale veniva riconosciuta la proprietà in capo agli erede per quota di legittima, e non per quota testamentaria, così come invece diversamente predisposto dal testatore.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	66	1018		2	A3	3	3,5	67 mq	180,76 €	Terra		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo eseguito, il sottoscritto può affermare che il fabbricato risulta attualmente privo di impianti tecnologici e del servizio igienico che viene raffigurato nella planimetria catastale; privo di rivestimenti e finiture sia interne che esterne, lo stesso cespite trova più comparazione ad un locale deposito che ad una civile abitazione, in quanto carente di abitabilità. In riscontro allo stato di fatto palesato in corso di sopralluogo, risulta comunque autorizzato mediante Concessione Edilizia in Sanatoria come fabbricato ad uso residenziale. Il fabbricato, su dichiarazione di parte, risulta allacciato alla rete elettrica mediante contatore posto in prossimità dello stesso, non risulta allacciato alla condotta di approvvigionamento di acqua comunale, il tutto come dichiarato in sede di sopralluogo e dichiarato nel verbale allegato.





## PRECISAZIONI

---

Doveroso aggiungere quanto riscontrato in merito alle quote di diritto degli attuali proprietari, oltre che del soggetto esecutato e comproprietario, in quanto avendo il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto Testamento Olografo in favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto e i figli Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nonchè esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rispettivamente per la quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà; tale disposizione contrasta quanto viene successivamente riportato nella Successione che tratta quote di legittima, ossia in buona sostanza gli eredi in fuazione del grado di parentela avuto con il de cuius in considerazione quindi del rapporto familiare; pertanto, non tenendo in considerazione le disposizioni del testatore che riconosceva in capo all'esecutato Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di nuda proprietà pari ad 1/2 e non quella di legittima pari ad 1/3; In considerazione di tale riscontro il sottoscritto precisa che occorrerebbe procedere con la rettifica delle quote di Successione in quanto trattasi di Successione Testamentaria e non di Successione Legittima. Nel corso dei sopralluoghi eseguiti, i proprietari del fabbricato in oggetto, mi informavano che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era venuta a mancare decaduto così l'usufrutto in favore di entrambi i figli; pertanto in considerazione di quanto sopra, il debitore Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulterebbe all'attualità proprietario per la quota pari ad 1/2.

## PATTI

---

Non risultano attualmente contratti di locazione in essere, ed il fabbricato non risulta utilizzato ad abitazione in quanto privo di impianti tecnologici.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ad oggi non abitato, in quanto privo di impianti e rivestimenti e quindi carente dei requisiti di abitabilità.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso al fabbricato, dalla vicina strada Via San Pancrazio, risulta possibile per mezzo di transito su particelle confinanti, pertanto è possibile affermare che trattasi di proprietà interclusa, non avendo lo stesso sbocco diretto sulla strada comunale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il piccolo fabbricato in oggetto, Lotto 1, Mappale 1018, risulta costituito da struttura portante in muratura del tipo blocchi in cls, con spessore dei muri perimetrali pari a circa 20 cm. e parte della struttura costituita da pannelli tipo isopan; la copertura della struttura in muratura è del tipo a capanna è composta da doppia falda con orditura in legno e sovrastante manto di tegole, mentre la



copertura della struttura in isopan risulta in unica falda in lamiera. Ovviamente e da quanto riscontrato, non assimilabile ad un fabbricato abitabile in quanto carente di abitabilità, a meno di una ristrutturazione importante. La conservazione di un edificio è l'aspetto che viene preso in considerazione con maggiore attenzione dal potenziale acquirente di un alloggio; ciò per una semplice motivazione, una cattiva conservazione di qualche elemento dell'edificio significa dover provvedere in seguito all'acquisto e spendere altro denaro per sistemare la proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Trattasi di fabbricato attualmente non abitato in quanto carente di abitabilità, e non utilizzato; lo stesso risulta allo stato attuale assimilabile per caratteristiche a locale deposito/magazzino.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/10/1970</b> al <b>20/05/1996</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI AFFRANCO DEL DIRETTO DOMINIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio RUGERO ROSSI	01/10/1970	14515	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	02/11/1970	8756	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/05/1996</b> al <b>16/06/1998</b>	**** Omissis ****	<b>ACQUISTO DI LEGATO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI	09/05/1996	19967	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	20/05/1996	6941	5480
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 16/06/1998 al 21/01/2020	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/06/1998	100	563
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	17/11/1998	17386	14487
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	16/06/1998		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 04/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Sentenza del Pretore**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 16/10/1973

Reg. gen. 11085 - Reg. part. 0000

Quota: SERVITU' DI PASSAGGIO

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Servitù di Passaggio per destinazione del padre di famiglia su immobili in Comune di Alatri e precisamente a favore del terreno in Alatri al Foglio 66 Mappale 573 (oggi Lotto 1 e 2) di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro il terreno in Alatri al foglio 66 Mappale 575, 623 e 624; relativamente a servitù attraverso la strada della larghezza di metri 3 e della lunghezza di metri 50, insistente sui fondi della parte contro, che dalla starda comunale delle Mole Bisleti conduce alla porzione di fabbricato rurale ed ai fondi di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Acquisto di Legato**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 20/05/1996

Reg. gen. 6941 - Reg. part. 5480

Quota: Nuda proprietà per 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Acquisto di legato per Pubblicazione di Testamento Olografo del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per mezzo del quale riconosceva la quota pari ad 1/2 di Nuda proprietà al figlio Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) la stessa quota di Nuda proprietà al figlio Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'Usufrutto alla moglie Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduta nell'anno corrente).

- **Dichiarazione di Successione**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 17/11/1998



Reg. gen. 17386 - Reg. part. 14487

Quota: Proprietà per 1/3

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Dichiarazione di Successione per quota di legittima a favore della moglie

Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/3 di proprietà ed in favore al figlio Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore)

per 1/3 di proprietà, ed in favore del figlio Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/3 di proprietà.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 21/01/2020

Reg. gen. 923 - Reg. part. 722

Quota: Proprietà per 1/3

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di accesso atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Alatri, al fine di accertare la regolarità urbanistica del cespite censito al Foglio 66 Particella 1018 (ex 573) - Lotto 1- Fabbricato catastalmente ad uso residenziale di categoria A/3 (Abitazione di tipo Economico), il sottoscritto ha accertato che lo stesso risulta edificato ed ultimato in data 1997 (come da dichiarazione di parte) e che in data 10.12.2004 con prot.40802, risulta presentata domanda di condono edilizio relativamente alla definizione degli illeciti edilizi effettuati ed il Comune di Alatri rilasciava giusto Titolo Edilizio Abilitativo in Sanatoria Legge 326/03 e L.R.12/04 Pos.265 in data 30/01/2012.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n°100/S del 30/01/2012 Pos.265/L.R. Il cespite in oggetto "Lotto 1" ricade completamente nella Zona A/0 di P.R.G. Sottozona Agricola, disciplinata dagli Art.11 e 12 delle N.T.A. e regolamentata dalla L.R. n°38/99 edificazione in zona agricola Capo II art.54, 55, 56 e s.m.i. e rientrante nel piano di classificazione in zone acustiche del territorio (L.447/1995 e L.R. n.18/2001).

In merito allo stato dei luoghi il sottoscritto può affermare che il fabbricato non risulta assimilabile ad una civile abitazione, in quanto privo di impianti tecnologici, finiture e rivestimenti e servizio igienico, pertanto a vista assimilabile ad un locale deposito/magazzino; tenendo comunque a precisare che il titolo edilizio rilasciato dal Comune di Alatri risulta autorizzare il fabbricato all'uso residenziale. A fronte delle sopra considerazioni, per il fabbricato in oggetto dovranno essere eseguite le opere edili per ultimare ed uniformare il cespite all'utilizzazione autorizzata ovvero "residenziale". Vengono riscontrate alcune lievi difformità in merito ad una diversa distribuzione interna del fabbricato, ritenute dallo scrivente non ostative al trasferimento forzoso del compendio "Lotto 1", censito all'N.C.E.U. al Foglio 66 Mappale 1018 sito in Alatri Via San Pancrazio snc, da parte del creditore



precedente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto di natura condominiale, e non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliare e che trattasi di proprietà interclusa, come precisato nei paragrafi precedenti.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Trattasi di bene personale pervenuto per Successione Legittima del padre Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Trascritta in data 17/11/1998 R.P.14487 - R.G.17386; La Successione presentata per quota di legittima, non ha tenuto conto del Testamento Olografo del 09/05/1996 Rep.19967, Trascritto in Conservatoria in data 20/05/1996 R.G.6941 - R.P.5480; si precisa che in merito al Testamento ed alla riserva di Usufrutto a favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riportata nel Testamento, nonchè moglie del testatore, la stessa risulterebbe deceduta in data 23/01/2021, pertanto il debitore esecutato sarebbe proprietario per 1/2 e non più nudo proprietario per 1/2.



## CONFINI

La particella in oggetto mappale 1019, confina a sud con la particella N.C.T. 1341 non oggetto del presente procedimento e di stessa intestazione catastale, confina ad est con la particella N.C.T. 1361 non oggetto del presente procedimento e di altra intestazione catastale, confina a nord con la particella N.C.E.U. 770 non oggetto del presente procedimento e di altra intestazione catastale, confina ad ovest con la particella N.C.T. 1341 non oggetto del presente procedimento e di stessa intestazione catastale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,80 m	Terra
Cortile	114,00 mq	114,00 mq	0,10	11,40 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente stima, risulta posto in zona semi-periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città di Alatri. In linea d'aria si possono riscontrare dette distanze, circa 2 Km in linea d'aria dall'incrocio principale di Tecchiena e circa 4 Km. dal centro storico di Alatri ed a circa 3,5 Km in linea d'aria dalla superstrada Sora-Ferentino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1975 al 24/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 66, Part. 573 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.48.60 Reddito dominicale € 12,55 Reddito agrario € 12,55
Dal 24/11/1995 al 22/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 66, Part. 573 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.41.30 Reddito dominicale € 14,93 Reddito agrario € 8,53



Dal 22/04/2009 al 10/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 1019, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 180,76 Piano Terra
------------------------------	-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Come riportato dall'Avv. Alessandro Di Zillo, Notaio in Roma, nella relazione ipo-catastale depositata ed allegata alla procedura esecutiva ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c. come sostituito dall'art.1 della Legge n.302/1998; nella nota in merito ai diritti di proprietà, si evince (riporto testualmente) dalle risultanze ipotecarie che l'acquisto del legato a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà relativamente al bene Lotto 2 (Mappale 1019 ex 573/parte) pur non rilevando alcun atto di rinuncia al legato, risultano i detti signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i figli germani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali pieni proprietari in ragione della quota indivisa pari ad 1/3 ciascuno.

Pertanto in conclusione il sottoscritto CTU può affermare che l'acquisto del legato mediante verbale di pubblicazione del Testamento del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 09/05/1996 Rep.19967 Notaio Ungari Trasatti Giovanni in Roma, Trascritto in data 20/05/1996 R.G.6941 e R.P.5480 ove si trascrive acquisto di legato a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 ciascuno di nuda proprietà; tale Testamento del de cuius, non viene poi preso in considerazione a seguito di Successione dello stesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 24/11/1995, presentata in data 16.06.1998 n°100/563 trascritta a Frosinone in data 17.11.1998 al numero 14487 di formalità, per mezzo della quale veniva riconosciuta la proprietà in capo agli erede per la quota di legittima, e non per la quota testamentaria, così come invece diversamente predisposto dal testatore.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	1019		2	A3	3	3,5	56 mq	180,76 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo eseguito, il sottoscritto può affermare che il fabbricato risulta attualmente privo di impianti tecnologici ed il servizio igienico prefabbricato monoblocco, non è direttamente comunicante ma ha accesso dall'esterno, come raffigurato in planimetria catastale allegata. Il fabbricato risulta privo di rivestimenti e finiture sia interne che esterne, lo stesso cespite trova più comparazione ad un locale deposito che ad una civile abitazione, in quanto carente di abitabilità. In riscontro allo stato di fatto palesato in corso di sopralluogo, risulta comunque autorizzato mediante Concessione Edilizia in Sanatoria come fabbricato ad uso residenziale. Il fabbricato, su dichiarazione di parte, risulta allacciato alla rete elettrica mediante contatore posto in prossimità del fabbricato mappale 1018 -nonchè Lotto 1- non risulta allacciato alla condotta di approvvigionamento di acqua comunale in quanto utilizzerebbe il pozzo posto sul terreno confinante mappale 1341 di stessa proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva, il tutto come riportato in sede di sopralluogo e dichiarato nel verbale allegato.



In merito alla planimetria catastale depositata, vengono riscontrate alcune difformità che non pregiudicano un eventuale trasferimento del bene immobiliare, in quanto censito catastalmente e legittimato urbanisticamente. Le lievi difformità riscontrate vengono ravvisate in merito al divisorio riportato catastalmente in pianta mentre sul posto non viene individuato, oltre la diversa dimensione della porta d'ingresso che fisicamente risulta di dimensioni maggiori oltre 4 ml. rispetto alla porta riportata in pianta. Comunque trattasi di difformità che non pregiudicano il trasferimento forzoso del bene immobiliare Lotto 2.

## PRECISAZIONI

---

Doveroso aggiungere quanto riscontrato in merito alle quote di diritto degli attuali proprietari, oltre che del soggetto esecutato e comproprietario, in quanto avendo il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto Testamento Olografo in favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto e i figli Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nonchè esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rispettivamente per la quota ciascuno pari a 1/2; tale disposizione contrasta quanto viene successivamente riportato nella Successione che tratta quote di legittima, ossia in buona sostanza gli eredi in funzione del grado di parentela avuto con il de cuius in considerazione quindi del rapporto familiare; pertanto, non tenendo in considerazione le disposizioni del testatore che riconosceva in capo all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di nuda proprietà pari ad 1/2 e non quella di legittima pari ad 1/3; In considerazione di tale riscontro il sottoscritto precisa che occorrerebbe procedere con la rettifica delle quote di Successione in quanto trattasi di Successione Testamentaria e non di Successione Legittima. Nel corso dei sopralluoghi eseguiti, i proprietari del fabbricato in oggetto, mi informavano che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era venuta a mancare decaduto così l'usufrutto in favore di entrambi i figli; pertanto in considerazione di quanto sopra, il debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulterebbe all'attualità proprietario per la quota pari ad 1/2.

## PATTI

---

Non risultano attualmente contratti di locazione in essere, ed il fabbricato non risulta utilizzato ad abitazione in quanto privo di impianti tecnologici.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ad oggi non abitato, in quanto privo di impianti e rivestimenti e quindi carente dei requisiti di abitabilità.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso al fabbricato, dalla vicina strada Via San Pancrazio, risulta possibile per mezzo di transito su particelle confinanti, pertanto è possibile affermare che trattasi di proprietà interclusa, non avendo lo stesso sbocco diretto sulla strada comunale.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piccolo fabbricato in oggetto, Lotto 2, Mappale 1019, risulta costituito da struttura portante in muratura del tipo blocchi in cls, con spessore dei muri perimetrali pari a circa 20 cm. il servizio igienico quale accessorio indiretto non comunicante risulta prefabbricato monoblocco; la copertura della struttura in muratura è del tipo solaio piano in latero cemento e sovrastante strato di guaina bituminosa. Quanto palesato, non può essere assimilato ad un fabbricato abitabile in quanto carente di opere ed impianti tecnologici, a meno di una ristrutturazione importante. La conservazione di un edificio è l'aspetto che viene preso in considerazione con maggiore attenzione dal potenziale acquirente di un alloggio; ciò per una semplice motivazione, una cattiva conservazione di qualche elemento dell'edificio significa dover provvedere in seguito all'acquisto e spendere altro denaro per sistemare la proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Trattasi di fabbricato attualmente non abitato in quanto carente di abitabilità, e non utilizzato; lo stesso risulta allo stato attuale assimilabile per caratteristiche a locale deposito/magazzino.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1970 al 20/05/1996	**** Omissis ****	<b>ATTO DI AFFRANCO DEL DIRETTO DOMINIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio RUGERO ROSSI	01/10/1970	14515	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	02/11/1970	8756	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/05/1996 al 16/06/1998	**** Omissis ****	<b>ACQUISTO DI LEGATO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI	09/05/1996	19967	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		CONSERVATORIA DI FROSINONE	20/05/1996	6941	5480
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/1998 al 21/01/2020	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/06/1998	100	563
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	17/11/1998	17386	14487
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	16/06/1998		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 04/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Sentenza del Pretore**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 16/10/1973

Reg. gen. 11085 - Reg. part. 0000

Quota: SERVITU' DI PASSAGGIO

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Servitù di Passaggio per destinazione del padre di famiglia su immobili in Comune di Alatri e precisamente a favore del terreno in Alatri al Foglio 66 Mappale 573 (oggi Lotto 1 e 2) di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro il terreno in Alatri al foglio 66 Mappale 575, 623 e 624; relativamente a servitù attraverso la strada della larghezza di metri 3 e della lunghezza di metri 50, insistente sui fondi della parte contro, che dalla strada comunale delle Mole Bisleti conduce alla porzione di fabbricato rurale ed ai fondi di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Acquisto di Legato**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 20/05/1996

Reg. gen. 6941 - Reg. part. 5480

Quota: Nuda proprietà per 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Note: Trattasi di Acquisto di legato per Pubblicazione di Testamento Olografo del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per mezzo del quale riconosceva la quota pari ad 1/2 di Nuda proprietà al figlio Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) la stessa quota di Nuda proprietà al figlio Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'Usufrutto alla moglie Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduta nell'anno corrente).

- **Dichiarazione di Successione**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 17/11/1998

Reg. gen. 17386 - Reg. part. 14487

Quota: Proprietà per 1/3

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Dichiarazione di Successione per quota di legittima a favore della moglie Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/3 di proprietà ed in favore al figlio Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) per 1/3 di proprietà, ed in favore del figlio Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/3 di proprietà.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 21/01/2020

Reg. gen. 923 - Reg. part. 722

Quota: Proprietà per 1/3

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di accesso atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Alatri, al fine di accertare la regolarità urbanistica del cespite censito al Foglio 66 Particella 1019 (ex 573) - Lotto 2- Fabbricato catastalmente ad uso residenziale di categoria A/3 (Abitazione di tipo Economico), il sottoscritto ha accertato che lo stesso risulta edificato ed ultimato in data 1987 (come da dichiarazione di parte) e che in data 10.12.2004 con prot.40807, risulta presentata domanda di condono edilizio relativamente alla definizione degli illeciti edilizi effettuati ed il Comune di Alatri rilasciava giusto Titolo Edilizio Abilitativo in Sanatoria Legge 326/03 e L.R.12/04 Pos.270 in data 30/01/2012.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n°101/S del 30/01/2012 Pos.270/L.R. Il cespite in oggetto "Lotto 2" ricade completamente nrls Zona A/0 di P.R.G. Sottozona Agricola, disciplinata dagli Art.11 e 12 delle N.T.A. e regolamentata dalla L.R. n°38/99 edificazione in zona agricola Capo II art.54, 55, 56 e s.m.i. e rientrante nel piano di classificazione in zone acustiche del territorio (L.447/1995 e L.R. n.18/2001).

### **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.

In merito allo stato dei luoghi il sottoscritto può affermare che il fabbricato non risulta assimilabile ad una civile abitazione, in quanto privo di impianti tecnologici, finiture e rivestimenti e servizio igienico, pertanto a vista assimilabile ad un locale deposito/magazzino; tenendo comunque a precisare che il titolo edilizio rilasciato dal Comune di Alatri risulta autorizzare il fabbricato all'uso residenziale. A fronte delle sopra considerazioni, per il fabbricato in oggetto dovranno essere eseguite le opere edili per ultimare ed uniformare il cespite all'utilizzazione autorizzata ovvero "residenziale". Vengono riscontrate alcune lievi difformità in merito ad una diversa distribuzione interna del fabbricato, ritenute dallo scrivente non ostative al trasferimento forzoso del compendio "Lotto 2", censito all'N.C.E.U. al Foglio 66 Mappale 1019 sito in Alatri Via San Pancrazio snc, da parte del creditore precedente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto di natura condominiale, e non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliare e che trattasi di proprietà interclusa, come precisato nei paragrafi precedenti.

## LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Uso su proprietà superficiaria 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Trattasi di bene personale pervenuto per Successione Legittima del padre Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Trascritta in data 17/11/1998 R.P.14487 - R.G.17386; La Successione presentata per quota di legittima, non ha tenuto conto del Testamento Olografo del 09/05/1996 Rep.19967, Trascritto in Conservatoria in data 20/05/1996 R.G.6941 - R.P.5480; si precisa che in merito al Testamento ed alla riserva di Usufrutto a favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riportata nel Testamento, nonchè moglie del testatore, la stessa risulterebbe deceduta in data 23/01/2021, pertanto il debitore eseguito sarebbe proprietario per 1/2 e non più nudo proprietario per 1/2.

Come espressamente riportato nella certificazione ipocatastale, non si rilevano indicazioni circa il "diritto di pascolo" a favore di altri soggetti così come risultante da intestazione catastale, dove per l'appunto vengono riconosciuti diritti di pascolo alla popolazione del Comune di Alatri; Trattasi di usi civici nonchè del diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati (spesso, in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale). Pertanto occorrerà procedere con l'alienazione del fondo mediante specifica richiesta da parte del futuro acquirente.

## CONFINI

La particella in oggetto mappale 1018, confina sud con la particella N.C.T. 101 non oggetto del presente procedimento di stessa intestazione catastale, confina ad est con la particella N.C.T. 664 non oggetto del presente procedimento di altra intestazione catastale, confina sia a nord che ad ovest con la particella N.C.T. 745 non oggetto del presente procedimento di altra intestazione catastale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	220,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>220,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>220,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente stima, risulta posto in zona semi-periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città di Alatri. In linea d'aria si possono riscontrare dette distanze, circa 2 Km in linea d'aria dall'incocio principale di Tecchiena e circa 4 Km. dal centro storico di Alatri ed a circa 3,5 Km in linea d'aria dalla superstrada Sora-Ferentino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1970 al 06/06/1974	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 66, Part. 99 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.90
Dal 06/06/1974 al 24/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 66, Part. 99 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,07
Dal 24/11/1995 al 10/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 66, Part. 99 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,07

Come riportato dall'Avv. Alessandro Di Zillo, Notaio in Roma, nella relazione ipo-catastale depositata ed allegata alla procedura esecutiva ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c. come sostituito dall'art.1 della Legge n.302/1998; nella nota in merito ai diritti di proprietà, si evince (riporto testualmente) dalle risultanze ipotecarie che l'acquisto del legato a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà relativamente al bene Lotto 3 (Mappale 99) pur non rilevando alcun atto di rinuncia al legato, risultano i detti signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i figli germani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali pieni proprietari in ragione della quota indivisa pari ad 1/3 ciascuno a seguito della Successione Legittima presentata nel 1998 in maniera erronea. Pertanto in conclusione il sottoscritto CTU può affermare che l'acquisto del legato mediante verbale di pubblicazione del Testamento del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 09/05/1996 Rep.19967 Notaio Ungari Trasatti Giovanni in Roma, Trascritto in data 20/05/1996 R.G.6941 e R.P.5480 ove si trascrive acquisto di legato a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nuda proprietà per 1/2 ciascuno; tale Testamento del de cuius, non viene poi preso in considerazione a seguito di Successione dello stesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 24/11/1995, presentata in data 16.06.1998 n°100/563 trascritta a Frosinone in data 17.11.1998 al numero 14487 di formalità, per mezzo della quale veniva riconosciuta la proprietà in capo agli erede per quota di legittima, e non per quota testamentaria, così come invece diversamente predisposto dal testatore.



## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
66	99				Bosco ceduo	2	00.02.20 mq	0,34 €	0,07 €	

### Corrispondenza catastale

Trattasi di piccolo terreno in prossimità del Fiume Cosa, come si può evincere dalle cartografie allegate, con accesso dalla strada Via San Pancrazio e mediante il transito su altri terreni, in quanto il terreno in oggetto risulterebbe intercluso. La documentazione fotografica allegata vuole riprodurre la situazione attuale del terreno e la presenza di folta vegetazione del tipo spontanea riscontrata sul fondo, coerente con quanto riscontrato in visura, ovvero qualità "bosco ceduo".

## PRECISAZIONI

Doveroso aggiungere quanto riscontrato in merito alle quote di diritto degli attuali proprietari, oltre che del soggetto esecutato e comproprietario, in quanto avendo il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto Testamento Olografo in favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto e i figli Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nonchè esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rispettivamente per la quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà; tale disposizione contrasta quanto viene successivamente riportato nella Successione che tratta quote di legittima, ossia in buona sostanza gli eredi in fuazione del grado di parentela avuto con il de cuius in considerazione quindi del rapporto familiare; pertanto, non tenendo in considerazione le disposizioni del testatore che riconosceva in capo all'esecutato Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di nuda proprietà pari ad 1/2 e non quella di legittima pari ad 1/3; In considerazione di tale riscontro il sottoscritto precisa che occorrerebbe procedere con la rettifica delle quote di Successione in quanto trattasi di Successione Testamentaria e non di Successione Legittima. Nel corso dei sopralluoghi eseguiti, i proprietari del terreno in oggetto, mi notiziavano che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è venuta a mancare decaduto così l'usufrutto in favore di entrambi i figli; pertanto in considerazione di quanto sopra, il debitore Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulterebbe all'attualità proprietario per la quota pari ad 1/2.

## PATTI

Non risultano attualmente contratti di locazione in essere, ed il terreno a carattere agricolo risulta visivamente incolto, terreno su cui non risulta esercitata attività agricola e/o di allevamento.



## STATO CONSERVATIVO

---

Terreno incolto su cui non viene riscontrata alcuna attività connessa alla conduzione agricola, come palesato nella documentazione fotografica allegata, acquisita in corso di sopralluogo.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso al terreno, dalla vicina strada Via San Pancrazio, risulta possibile per mezzo di transito su particelle confinanti, pertanto è possibile affermare che trattasi di proprietà interclusa, non avendo lo stesso sbocco diretto sulla strada comunale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il terreno risulta gravato da usi civici; l'uso civico è uno degli antichi diritti reali medievali dove il concedente non rappresenta una persona fisica, ma bensì una universalità di persone, un ente territoriale e che a fronte di tale diritto riconosciuto in capo alla Popolazione del Comune di Alatri, dovrà essere effettuata una richiesta di attestazione di usi civici presso il Comune di Alatri per la possibile alienazione del bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il terreno in oggetto ricade completamente nella Zona A0 - Sottozona Agricola - di P.R.G. ricade completamente nelle Zone Aree Boscate e ricade completamente nella zona di Vincolo di 150 metri sui corsi d'acque pubbliche nel caso specifico di P.T.P.R.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Terreno incolto su cui non viene riscontrata alcuna attività connessa alla conduzione agricola, come palesato nella documentazione fotografica allegata, acquisita in corso di sopralluogo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/01/1970</b> al <b>24/06/1974</b>	**** Omissis ****	<b>TRASFERIMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Moscatelli	06/06/1974	58255	
		<b>Trascrizione</b>			





		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	24/06/1974	9219	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/05/1996</b> al <b>16/06/1998</b>	**** Omissis ****	<b>ACQUISTO DI LEGATO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI	09/05/1996	19967	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	20/05/1996	6941	5480
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>16/06/1998</b> al <b>21/01/2020</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/06/1998	100	563
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	17/11/1998	17386	14487
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	16/06/1998		

Come espressamente riportato nella certificazione ipocatastale, non si rilevano indicazioni circa il "diritto di pascolo" a favore di altri soggetti così come risultante da intestazione catastale, dove per l'appunto vengono riconosciuti diritti di pascolo alla popolazione del Comune di Alatri; Trattasi di usi civici nonchè del diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati (spesso, in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale). Pertanto occorrerà procedere con l'alienazione del fondo mediante specifica richiesta da parte del futuro acquirente.

Sullo stesso terreno si costituisce servitù a favore della restante proprietà del venditore, di passaggio pedonale su una striscia di terreno della larghezza di metri 1 e per tutta la lunghezza di terreno



compranenduto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 04/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Acquisto di Legato**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 20/05/1996

Reg. gen. 6941 - Reg. part. 5480

Quota: Nuda proprietà per 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Acquisto di legato per Pubblicazione di Testamento Olografo del Sig. \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* per mezzo del quale riconosceva la quota pari ad 1/2 di Nuda proprietà al figlio

Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) la stessa quota di Nuda proprietà al figlio Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

e l'Usufrutto alla moglie Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduta nell'anno corrente).

- **Dichiarazione di Successione**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 17/11/1998

Reg. gen. 17386 - Reg. part. 14487

Quota: Proprietà per 1/3

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Dichiarazione di Successione per quota di legittima a favore della moglie

Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/3 di proprietà ed in favore al figlio Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore)

per 1/3 di proprietà, ed in favore del figlio Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/3 di proprietà.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Conservatoria di Frosinone il 21/01/2020

Reg. gen. 923 - Reg. part. 722

Quota: Proprietà per 1/3

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno in oggetto Particella 99, sito in località Sant'Emidio, ricade in zona Agricola del P.R.G. approvato con D.M.LL.PP.23/12/1971 n.2736;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



Non si riscontrano sul posto cambi di destinazione d'uso del suolo, in quanto trattasi di terreno a vocazione boschiva, come facilmente riscontrabile nelle foto allegate.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La proprietà "Lotto 3" pignorato non risulta inserito in un contesto di natura condominiale, e non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliare e che trattasi di proprietà interclusa, come precisato nei paragrafi precedenti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il criterio adottato dallo scrivente, nella determinazione dei vari Lotti, così come compiuti, risiede in primis nella naturale continuità e legame logico riscontrato in sede di sopralluogo, all'interno di ogni singolo comparto. Il sottoscritto ha immaginato un disegno compiuto in armonia ad un futuro utilizzo confortevole e funzionale, e comunque il più competitivo nell'attuale mercato immobiliare.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra  
Trattasi di fabbricato strutturalmente indipendente, a semplice elevazione piano Terra, composto da muratura di blocchi in cls con sovrastante copertura in legno, e parte in pannelli lamierati con sovrastante copertura in lamiera. Funzionalmente sprovvisto di impianti tecnologici e di rivestimenti sia interni che esterni. La superficie nominale lorda della particella 1018, quindi comprensiva dell'area di sedime del fabbricato risulta essere pari a 113 mq. mentre l'ingombro a terra del fabbricato risulta pari a circa 60 mq. lordi. L'accesso al fabbricato, dalla vicina strada Via San Pancrazio, risulta possibile per mezzo di transito su particelle confinanti, pertanto è possibile affermare che trattasi di proprietà interclusa, non avendo lo stesso sbocco diretto sulla strada comunale. Per il fabbricato in oggetto risulta rilasciato dal Comune di Alatri, titolo edilizio abilitativo in sanatoria n°100/s del 30/01/2012 L.326/03 e L.R.12/04 come fabbricato per uso residenziale (vedasi allegti). La proprietà risulta priva di qualsivoglia recinzione e/o delimitazione rispetto ai fondi circostanti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 1018, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 17.510,00  
Nell'emissione del giudizio di stima si dovranno prendere in esame diversi parametri che incideranno sul valore; appare chiaro che tutti questi saranno sempre e comunque basati dalla



maggior o minor appetibilità che possono conferire al bene immobiliare. Aspetto importante che implicano un eventuale interessamento da parte di potenziali acquirenti, c'è lo stato conservativo, che nel caso specifico è risultato notevolmente carente rispetto alle richieste di mercato per alloggi ad uso abitativo, difatti l'ultimazione riscontrata è risultata in percentuale priva del 70% delle opere edili sia interne che esterne (in via sommaria) per essere il fabbricato assimilabile all'uso abitativo;

Altro aspetto, è l'ubicazione che contribuisce alla determinazione del valore unitario del bene, che viene appunto valutato anche in base alla zona di riferimento di collocazione del bene da stimare, e l'inquadramento dell'alloggio in zona periferica, offre senza dubbio minori condizioni di mercato in quanto dimezza le percentuali di richiesta di mercato, a fronte di minori servizi offerti per futuri potenziali acquirenti; inevitabilmente il contesto centrale risulta maggiormente richiesto per un immobile a carattere residenziale.

Tutti questi fattori e considerazioni, trovano riscontro sul motivo per il quale un alloggio che si trova al centro ha più valore di un abitazione ubicata in periferia. Pertanto l'ubicazione all'esterno della zona centrale, e del contesto socio economico, costituisce un ulteriore elemento di difetto per la determinazione del valore unitario da attribuire al bene da stimare.

Per determinare il valore del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno utilizzare procedimenti di stima differenti; metodi singolarmente validi, che improntano il giudizio di stima, basandosi su elementi e considerazioni differenti; definendo così il valore di mercato finale, che risulterà corrispondere alla media aritmetica dei valori ricercati, tenendo giusta considerazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'U.I.U. in questione.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative reperite su borsini immobiliari per le valutazioni di vendita, elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
- 2) Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione);

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto in correlazione con gli operatori immobiliari della zona interessata, reperendo sui periodici di informazione immobiliare, le proposte in merito ad equiparate situazioni commerciali vincolate ad un mercato libero, assoggettate dalle realtà territoriali locali e basate sulla domanda e l'offerta disciplinata sempre più dalla disponibilità di spesa; tale metodo tiene conto di molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, in considerazione all'accumulo iniziale dei redditi.

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima, estrapolando i valori in merito a comparazioni con immobili di similari caratteristiche.

I valori sotto indicati, sono stati reperiti dal sottoscritto presso le Agenzie Immobiliari di Zona e Borsini Immobiliari.

La comparazione ha tenuto conto:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La toponomastica del Comune di riferimento con l'individuazione dell'ubicazione dell'alloggio



interessato;

- I dati della superficie lorda e delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Le destinazioni d'uso autorizzate e legittimate (Residenziale);
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile;

Le valutazioni sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalla valutazione mediante borsini immobiliari delle agenzie operanti nella zona interessata è stato possibile desumere un valore sommario.

Abitazione = Valore Borsini Immobiliari 40.000,00 €. (1° METODO)

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "OMI" accessibile tramite il sito ufficiale, quale fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta e/o lorda).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale, che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. I valori vengono desunti tramite le QUOTAZIONI OMI, che vengono pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale ed individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Considerando i dati dell'Osservatorio OMI, risulta che il valore di mercato espresso in euro/mq per la destinazione ad uso Residenziale, ubicati nel Comune di Alatri, in stato conservativo normale, in località Semicentrale/Periferica, Codice di zona C1, Microzona catastale n°2, Destinazione: Residenziale; il valore oscilla tra un valore min. di 850,00 €/mq. ad un valore max di 1.000,00 €/mq.

La scelta finale del valore unitario da adottare, terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considerando tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione.

Per la determinazione del valore sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui la medesima unità è posizionata.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari del comparto, l'ubicazione rispetto al conteso socio-economico, l'accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'esposizione; esprimendo un parere sulle caratteristiche dell'edificio, che risultano realizzate e costituite da muratura ordinaria in parte ed in parte in pannelli tipo isopan; si ritiene di poter assumere il valore unitario medio di zona €900/mq. decurtato del 50% per lo stato di ultimazione, ovvero pari a circa €500,00 al mq.



I valori OMI sopra esposti, sono frutto dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare, che stabilisce tali valori economici anche a fronte degli accertamenti di valore che appunto l'Agenzia delle Entrate effettua in merito ai trasferimenti di proprietà immobiliare e/o compravendite, resta del tutto intuibile che tali valori risultano esaltati rispetto ai reali valori di mercato, e che ovviamente occorrerà rapportare i stessi, con gli attuali umori di mercato immobiliare al fine di una possibile e concreta prospettiva di vendita.

Abitazione = Valore OMI Superficie Convenzionale 68,00 mq. x €.500,00 = 35.000,00 €. in c.t. (2° METODO)

Doveroso precisare che nel caso di demolizione e ricostruzione del fabbricato, e qualora il Comune lo consenta anche nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche e nel rispetto delle distanze previste dai limiti di confine, vi potrà essere la possibilità di realizzare una percentuale di ampliamento, una superficie a portico, un piano seminterrato ad uso accessorio, il piano terra abitativo oltre al sottotetto ad uso lavatoio e stenditoio.

Il valore così attribuito, tiene in considerazione anche il fatto di poter usufruire fino al 2023 dell'Ecobonus previsto dallo stato in sede di ristrutturazione edilizia dello stesso fabbricato, pertanto di beneficiare di una agevolazione senza precedenti sia in merito di efficientamento energetico che per adeguamento sismico.

Una terza valutazione sulla proprietà in oggetto, è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione), capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Il saggio di capitalizzazione è il tasso al quale la rendita di mercato è capitalizzata ("convertita") nel valore di mercato del bene.

Il valore di mercato ricercato viene nella presente stima, inteso come il prezzo di vendita del bene.

Il saggio di capitalizzazione rappresenta il fondamento del metodo della capitalizzazione diretta. Infatti, conoscendo il tasso di capitalizzazione è possibile ottenere la stima del valore dell'immobile applicando tale tasso alla potenziale ed iniziale rendita netta prodotta dal bene.

SAGGIO ANNUO DI CAPITALIZZAZIONE  $r = 4\%$  (riconducibile al saggio di rischiosità dell'investimento).

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE :

Per l'U.I.U. in oggetto, la Banca Dati dell'OMI, quale (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, prevede per il comparto di riferimento, il relativo valore locativo oscilla da un minimo di €3,70/mq. ad un massimo di €5,10/mq. x mese;

Volendo attribuire un canone di locazione espresso in €. a mq., commisurato alle caratteristiche e peculiarità del fabbricato, considerando lo stato di avanzamento delle opere e finiture dello stesso e che attualmente risulterebbe assimilabile più ad un locale deposito/magazzino che ad una civile abitazione, si può attribuire il valore locativo pari €1,50/mq.

LOCAZIONE €1,50 / mq.

SUPERFICIE CONVENZIONALE 68,00 mq.

VALORE DI LOCAZIONE 68,00 mq. x €1,50 mq. = €100,00/mese



## VALORE COMMERCIALE DEL BENE CON L'UTILIZZO DELLA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITI

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale dividendo "R" il reddito annuo netto che il capitale produce, per un saggio "r" che definiremo saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore di locazione individuato, l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo lordo, il seguente:  
FITTO MENSILE = €. 100,00/mese

REDDITO LORDO  
Reddito Lordo mensile €.100,00/mese x 12 mesi = €.1.200,00/anno

$V = R \text{ netto annuo} = \text{€}1.200,00 / 0,04 = \text{€}30.000,00$  Valore venale (3° METODO)

(verifica giusta attribuzione del saggio "r" =  $R / V$  dove R è pari al reddito annuo netto medio dell'immobile, mentre V è pari al valore del capitale; pertanto si raffronta il corretto parametro del saggio  $r = 1.200,00/30.000,00 = 0,04$ )

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- VALORE RISULTANTE DALLA STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO LA VALUTAZIONE ESEGUITA MEDIANTE BORSINI IMMOBILIARI:

1° METODO = €.40.000,00

- VALORE RISULTANTE DALLA STIMA PER I VALORI UNITARI DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I DATI DESUNTI DALL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI (OMI):

2° METODO = €.35.000,00

- VALORE RISULTANTE DALLA STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

3° METODO = €.30.000,00

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i tre valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto procede con la media aritmetica dei valori ricercati.

1° Metodo = €. 40.000 +

2° Metodo = €. 35.000 +

3° Metodo = €. 30.000 +

---

Media Aritmetica  $\text{€}105.000 / 3 = \text{€}35.000$

Pertanto a conclusione di quanto sopra, il VALORE FINALE DEL BENE, CHE RISULTA PARI AD €.35.000,00 in c.t.

Da notare che l'attribuzione del valore al presente immobile si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione



delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra	68,00 mq	515,00 €/mq	€ 35.020,00	50,00%	€ 17.510,00
Valore di stima:					€ 17.510,00

Valore di stima: € 17.510,00

**Valore finale di stima: € 17.510,00**

Il processo con il quale è stato possibile stimare la proprietà in esame, richiede una conoscenza del mercato immobiliare, soprattutto in relazione al periodo storico-economico in cui viviamo. Valutare una proprietà immobiliare oggi, per esempio, non è come valutare un immobile ad inizio anni 2000. Ci sono fattori, che hanno fortemente inciso sul valore del costruito. Per un tecnico, così come per un valido agente immobiliare, risulterà obbligatorio rapportarsi con la realtà economica del periodo in cui viviamo.

Da notare che l'attribuzione del valore alla presente stima immobiliare si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano i beni oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato"; quindi il risultato della presente elaborazione estimale, deve essere inteso come il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi, rapportandosi sempre e comunque, con gli umori del mercato immobiliare al fine di una possibile e concreta prospettiva di vendita.

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato delle proprietà in questione, determinando il prezzo base per la vendita; tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferito.





## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra  
Trattasi di fabbricato strutturalmente indipendente, a semplice elevazione piano Terra, composto da muratura di blocchi in cls con sovrastante copertura piana in latero cemento. Funzionalmente sprovvisto di impianti tecnologici e di rivestimenti sia interni che esterni. La superficie nominale lorda della particella 1018, quindi comprensiva dell'area di sedime del fabbricato risulta essere pari a 164 mq. mentre l'ingombro a terra del fabbricato risulta pari a circa 50 mq. lordi. L'accesso al fabbricato, dalla vicina strada Via San Pancrazio, risulta possibile per mezzo di transito su particelle confinanti, pertanto è possibile affermare che trattasi di proprietà interclusa, non avendo lo stesso sbocco diretto sulla strada comunale. Per il fabbricato in oggetto risulta rilasciato dal Comune di Alatri, titolo edilizio abilitativo in sanatoria n°101/s del 30/01/2012 L.326/03 e L.R.12/04 come fabbricato per uso residenziale (vedasi allegati). La proprietà risulta priva di qualsivoglia recinzione e/o delimitazione rispetto ai fondi circostanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 1019, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 16.578,00

Nell'emissione del giudizio di stima si dovranno prendere in esame diversi parametri che incideranno sul valore; appare chiaro che tutti questi saranno sempre e comunque basati dalla maggiore o minore appetibilità che possono conferire al bene immobiliare. Aspetto importante che implicano un eventuale interessamento da parte di potenziali acquirenti, c'è lo stato conservativo, che nel caso specifico è risultato notevolmente carente rispetto alle richieste di mercato per alloggi ad uso abitativo, difatti l'ultimazione riscontrata è risultata in percentuale priva del 50% delle opere edili sia interne che esterne (in via sommaria) per essere il fabbricato assimilabile all'uso abitativo;

Altro aspetto, è l'ubicazione che contribuisce alla determinazione del valore unitario del bene, che viene appunto valutato anche in base alla zona di riferimento di collocazione del bene da stimare, e l'inquadramento dell'alloggio in zona periferica, offre senza dubbio minori condizioni di mercato in quanto dimezza le percentuali di richiesta di mercato, a fronte di minori servizi offerti per futuri potenziali acquirenti; inevitabilmente il contesto centrale risulta maggiormente richiesto per un immobile a carattere residenziale.

Tutti questi fattori e considerazioni, trovano riscontro sul motivo per il quale un alloggio che si trova al centro ha più valore di un abitazione ubicata in periferia. Pertanto l'ubicazione all'esterno della zona centrale, e del contesto socio economico, costituisce un ulteriore elemento di difetto per la determinazione del valore unitario da attribuire al bene da stimare.

Per determinare il valore del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno utilizzare procedimenti di stima differenti; metodi singolarmente validi, che improntano il giudizio di stima, basandosi su elementi e considerazioni differenti; definendo così il valore di mercato finale, che risulterà corrispondere alla media aritmetica dei valori ricercati, tenendo giusta considerazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'U.I.U. in questione.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative reperite su borsini immobiliari per le valutazioni di vendita, elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
- 2) Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione);

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto in correlazione con gli operatori immobiliari



della zona interessata, reperendo sui periodici di informazione immobiliare, le proposte in merito ad equiparate situazioni commerciali vincolate ad un mercato libero, assoggettate dalle realtà territoriali locali e basate sulla domanda e l'offerta disciplinata sempre più dalla disponibilità di spesa; tale metodo tiene conto di molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, in considerazione all'accumulo iniziale dei redditi.

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima, estrapolando i valori in merito a comparazioni con immobili di similari caratteristiche.

I valori sotto indicati, sono stati reperiti dal sottoscritto presso le Agenzia Immobiliari di Zona e Borsini Immobiliari.

La comparazione ha tenuto conto:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La toponomastica del Comune di riferimento con l'individuazione dell'ubicazione dell'alloggio interessato;
- I dati della superficie lorda e delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Le destinazioni d'uso autorizzate e legittimate (Residenziale);
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile;

Le valutazioni sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalla valutazione mediante borsini immobiliari delle agenzie operanti nella zona interessata è stato possibile desumere un valore sommario.

Abitazione = Valore Borsini Immobiliari 40.000,00 €. (1° METODO)

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "OMI" accessibile tramite il sito ufficiale, quale fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta e/o lorda).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale, che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. I valori vengono desunti tramite le QUOTAZIONI OMI, che vengono pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale ed individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in



condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Considerando i dati dell'Osservatorio OMI, risulta che il valore di mercato espresso in euro/mq per la destinazione ad uso Residenziale, ubicati nel Comune di Alatri, in stato conservativo normale, in località Semicentrale/Periferica, Codice di zona C1, Microzona catastale n°2, Destinazione: Residenziale; il valore oscilla tra un valore min. di 850,00 €/mq. ad un valore max di 1.000,00 €/mq.

La scelta finale del valore unitario da adottare, terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considerando tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione.

Per la determinazione del valore sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui la medesima unità è posizionata.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari del comparto, l'ubicazione rispetto al conteso socio-economico, l'accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'esposizione; esprimendo un parere sulle caratteristiche dell'edificio, che risultano realizzate e costituite da muratura ordinaria e solaio piano in latero cemento; si ritiene di poter assumere il valore unitario medio di zona €.900/mq. decurtato del 60% per lo stato di ultimazione, ovvero pari a circa €.540,00 al mq.

I valori OMI sopra esposti, sono frutto dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare, che stabilisce tali valori economici anche a fronte degli accertamenti di valore che appunto l'Agenzia delle Entrate effettua in merito ai trasferimenti di proprietà immobiliare e/o compravendite, resta del tutto intuibile che tali valori risultano esaltati rispetto ai reali valori di mercato, e che ovviamente occorrerà rapportare i stessi, con gli attuali umori di mercato immobiliare al fine di una possibile e concreta prospettiva di vendita.

Abitazione = Valore OMI Superficie Convenzionale 61,40 mq. x €.540,00 = 33.500,00 €. in c.t. (2° METODO)

Doveroso precisare che nel caso di demolizione e ricostruzione del fabbricato, e qualora il Comune lo consenta anche nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche e nel rispetto delle distanze previste dai limiti di confine, vi potrà essere la possibilità di realizzare una percentuale di ampliamento, una superficie a portico, un piano seminterrato ad uso accessorio, il piano terra abitativo oltre al sottotetto ad uso lavatoio e stenditoio.

Il valore così attribuito, tiene in considerazione anche il fatto di poter usufruire fino al 2023 dell'Ecobonus previsto dallo stato in sede di ristrutturazione edilizia dello stesso fabbricato, pertanto di beneficiare di una agevolazione senza precedenti sia in merito di efficientamento energetico che per adeguamento sismico.

Una terza valutazione sulla proprietà in oggetto, è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione), capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Il saggio di capitalizzazione è il tasso al quale la rendita di mercato è capitalizzata ("convertita") nel valore di mercato del bene.

Il valore di mercato ricercato viene nella presente stima, inteso come il prezzo di vendita del bene.

Il saggio di capitalizzazione rappresenta il fondamento del metodo della capitalizzazione diretta. Infatti, conoscendo il tasso di capitalizzazione è possibile ottenere la stima del valore dell'immobile applicando tale tasso alla potenziale ed iniziale rendita netta prodotta dal bene.

SAGGIO ANNUO DI CAPITALIZZAZIONE  $r = 4\%$  (riconducibile al saggio di rischiosità



dell'investimento).

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE :

Per l'U.I.U. in oggetto, la Banca Dati dell'OMI, quale (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, prevede per il comparto di riferimento, il relativo valore locativo oscilla da un minimo di €3,70/mq. ad un massimo di €5,10/mq. x mese;

Volendo attribuire un canone di locazione espresso in €. a mq., commisurato alle caratteristiche e peculiarità del fabbricato, considerando lo stato di avanzamento delle opere e finiture dello stesso e che attualmente risulterebbe assimilabile più ad un locale deposito/magazzino che ad una civile abitazione, si può attribuire il valore locativo pari €1,80/mq.

LOCAZIONE €1,80 / mq.

SUPERFICIE CONVENZIONALE 61,40 mq.

VALORE DI LOCAZIONE 61,40 mq. x €1,80 mq. = €110,00/mese

#### VALORE COMMERCIALE DEL BENE CON L'UTILIZZO DELLA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITI

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale dividendo "R" il reddito annuo netto che il capitale produce, per un saggio "r" che definiremo saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore di locazione individuato, l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo lordo, il seguente:

FITTO MENSILE = € 115,00/mese

#### REDDITO LORDO

Reddito Lordo mensile €110,00/mese x 12 mesi = €1.300,00/anno

$V = R \text{ netto annuo} = €1.300,00 / 0,04 = €32.000,00$  Valore venale (3° METODO)

(verifica giusta attribuzione del saggio "r" =  $R / V$  dove R è pari al reddito annuo netto medio dell'immobile, mentre V è pari al valore del capitale; pertanto si raffronta il corretto parametro del saggio  $r = 1.300,00/32.000,00 = 0,04$ )

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- VALORE RISULTANTE DALLA STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO LA VALUTAZIONE ESEGUITA MEDIANTE BORSINI IMMOBILIARI:

1° METODO = €40.000,00

- VALORE RISULTANTE DALLA STIMA PER I VALORI UNITARI DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I DATI DESUNTI DALL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI (OMI):

2° METODO = €35.000,00

- VALORE RISULTANTE DALLA STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I CANONI



## DI LOCAZIONE

3° METODO = €30.000,00

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i tre valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto procede con la media aritmetica dei valori ricercati.

1° Metodo = € 40.000 +

2° Metodo = € 33.000 +

3° Metodo = € 32.000 +

---

Media Aritmetica €105.000 / 3 = €35.000

Pertanto a conclusione di quanto sopra, il VALORE FINALE DEL BENE, CHE RISULTA PARI AD €35.000,00 in c.t.

Da notare che l'attribuzione del valore al presente immobile si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra	61,40 mq	540,00 €/mq	€ 33.156,00	50,00%	€ 16.578,00
Valore di stima:					€ 16.578,00

Valore di stima: € 16.578,00

**Valore finale di stima: € 16.578,00**

Il processo con il quale è stato possibile stimare la proprietà in esame, richiede una conoscenza del mercato immobiliare, soprattutto in relazione al periodo storico-economico in cui viviamo. Valutare una proprietà immobiliare oggi, per esempio, non è come valutare un immobile ad inizio anni 2000. Ci sono fattori, che hanno fortemente inciso sul valore del costruito. Per un tecnico, così come per un



valido agente immobiliare, risulterà obbligatorio rapportarsi con la realtà economica del periodo in cui viviamo.

Da notare che l'attribuzione del valore alla presente stima immobiliare si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano i beni oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato"; quindi il risultato della presente elaborazione estimale, deve essere inteso come il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi, rapportandosi sempre e comunque, con gli umori del mercato immobiliare al fine di una possibile e concreta prospettiva di vendita.

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato delle proprietà in questione, determinando il prezzo base per la vendita; tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferito.

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra  
Trattasi di Terreno Agricolo, censito in catasto al Foglio 66 Mappale 99, della superficie nominale 220 mq. ad una altitudine pari a circa 280 ml. s.l.m. (sul livello del mare); Il terreno interessato è posto a circa 60 ml. dalla strada Via San Pancrazio, quale possibile accesso e pertanto risulta possibile dichiararlo intercluso, in quanto l'accesso è consentito mediante il transito su altri terreni limitrofi. La particella 99 risulta di forma pressochè rettangolare, con lato più lungo pari a circa 22 ml. rivolto a nord/est e per lato più corto pari a circa 9 ml. rivolto a sud/ovest. Il Terreno risulta privo di recinzione e/o delimitazione rispetto ai fondi circostanti.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 99, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 550,00  
La classificazione catastale del terreno in oggetto, risulta essere "bosco" ovvero terreno costituito essenzialmente da coltivazioni a carattere legnoso; risulta possibile affermare che trattasi di terreno a vocazione boschiva che è attualmente l'utilizzazione per pervenire all'effettivo valore del bene.  
La differenza che esiste tra un terreno a destinazione agricola a vocazione boschiva ed uno a destinazione edificatoria è economicamente violenta e la possibilità di svolgere su di essi un'attività edificatoria, cioè, in maniera molto più semplice, la fabbricabilità, risulta la peculiarità principale che può conferire ad un terreno, un valore economicamente allettante.  
Per la stima di un terreno occorre dapprima classificare il fondo in esame all'interno delle due grandi classi: grandi appezzamenti e piccoli appezzamenti, facendo rientrare nella prima categoria quei terreni dalla superficie tale da costituire un'azienda agricola organica ed economicamente autonoma, mentre per esclusione rientrano nella seconda le superfici incomplete e non idonee a fare sì che l'imprenditore agricolo possa esercitare l'attività a titolo esclusivo.  
L'estensione del terreno oggetto della presente stima, rientra nei piccoli appezzamenti di terreno, e come riscontrato, ricade in "zona agricola" di P.R.G. oltre che risultare Vincolato dal P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) approvato dalla Regione Lazio.  
In riferimento a quanto appurato è possibile affermare che la superficie del terreno suscettibile



di edificazione risulta al di sotto del lotto minimo edificabile, pertanto la valutazione al mq. della particella interessata riguarderà il solo valore agricolo.

## VALORI TERRENO

COMUNE DI ALATRI: L'economia cittadina è anche orientata sull'agricoltura e sull'artigianato.

La visura catastale in merito alla particella 99, evidenzia la qualità colturale a vocazione bosco ceduo.

Per terreni simili di minute estensioni i valori medi di riferimento si collocano intorno al prezzo per Ha di circa €.50.000 pertanto presto fatto :  $(€.50.000/10.000) \times 220 \text{ mq.} = €. 1.100$  in c.t. (I valori espressi, sono in euro ed unitari per ettaro di superficie)

Da notare che l'attribuzione del valore al presente immobile si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Alatri (FR) - Via S. Pancrazio snc, piano Terra	220,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.100,00	50,00%	€ 550,00
Valore di stima:					€ 550,00

Valore di stima: € 550,00

**Valore finale di stima: € 550,00**

Il processo con il quale è stato possibile stimare la proprietà in esame, richiede una conoscenza del mercato immobiliare, soprattutto in relazione al periodo storico-economico in cui viviamo. Valutare una proprietà immobiliare oggi, per esempio, non è come valutare un immobile ad inizio anni 2000. Ci sono fattori, che hanno fortemente inciso sul valore dei terreni. Per un tecnico, così come per un valido agente immobiliare, risulterà obbligatorio rapportarsi con la realtà economica del periodo in cui viviamo.

Da notare che l'attribuzione del valore alla presente stima immobiliare si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un



valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato"; quindi il risultato della presente elaborazione estimale, deve essere inteso come il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi, rapportandosi sempre e comunque, con gli umori del mercato immobiliare al fine di una possibile e concreta prospettiva di vendita.

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato delle proprietà in questione, determinando il prezzo base per la vendita; tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferito.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

### TEMPI DI VENDITA E DETERMINAZIONE DEL PREZZO CONCORRENZIALE :

Per gli attuali anni correnti, così come per i futuri, si prevede un mercato in lento recupero, che impone una certa cautela, per via della situazione economica e geopolitica internazionale. Occorre fare attenzione sia che si voglia vendere un immobile, sia che si intenda avvicinarsi all'acquisto.

Come deve approcciare il mercato immobiliare chi decide di valutare l'acquisto?

Il potenziale acquirente ha davanti grandi opportunità in termini di offerta. Può quindi scegliere di valutare senza fretta l'investimento in cerca dell'occasione migliore. La fase di miglioramento del mercato immobiliare italiano sarà lenta e graduale. Oggi si compra bene, al momento il prezzo medio in Italia – dato che naturalmente comprende valori molto diversi - secondo i dati di Nomisma è pari ad una media di 1.943 euro al metro quadrato contro i 2.753 euro in termini reali del 2007. Sono ormai diversi anni, dal 2008, che il mercato immobiliare è in crisi ma a differenza del passato la situazione ha prospettive di lento miglioramento.

Compravendite e prezzi seguiranno una tendenza che vedrà la crescita delle prime e una sostanziale stabilizzazione dei secondi, che torneranno comunque ad aumentare. In altri termini al "surriscaldamento" della domanda seguirà il "riscaldamento" dei valori.

Con la crisi del Mercato immobiliare per vendere oggi, è necessario fare le scelte giuste.

Ora la crisi è aggravata dai problemi che gli altri settori stanno affrontando. Il manifatturiero e l'industria in genere sono fermi; le aziende italiane che lavorano con il mercato interno hanno grossi problemi di liquidità; le banche nazionali devono accantonare grosse somme a garanzia degli affidamenti a seguito delle regole di Basilea 3 (Vigilanza Bancaria, regolamentazione e monitoraggio del rischio di Liquidità) e quindi hanno meno propensione a concedere mutui rispetto al passato; quindi, ora più che mai, è necessario per chi vuole vendere nei prossimi anni, effettuare delle scelte sulle modalità di vendita.

Considerando che il dinamismo del mercato immobiliare nazionale è maggiore nelle grandi città, anziché nel resto delle aree territoriali, ne consegue che l'andamento dei tempi medi di vendita si conferma meno soddisfacente in provincia.

Ad ogni modo, è ben evidente come i tempi medi di vendita siano ancora molto ampi, rappresentando una naturale conseguenza del deterioramento dell'immobiliare nazionale.

Se la difficoltà di accesso al credito e la crisi economica hanno fatto crollare le compravendite, vendere un immobile, comporta più tempo e fatica che in passato. I tempi medi per chiudere una trattativa hanno raggiunto gli oltre 8 mesi per gli immobili ad uso residenziale.





Chi vuol portare a termine l'operazione, inoltre, deve essere disposto a ribassare le proprie aspettative e a stabilire prezzi che siano più conformi a quelli di mercato e alle esigenze della domanda. Stabilito quindi che il risultato della elaborazione estimale deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi, si può affermare che concretizzare la vendita entro un ragionevole periodo che può oscillare dai 12/24 mesi, prevedere un deprezzamento al valore di stima, pari al 15%.

Pertanto, il sottoscritto ritiene di aver attribuito, quale valore venale, il più congruo valore di mercato attribuibile al complesso immobiliare noto, al fine di una concreta vendita entro 12/24 mesi, e comunque nel pieno interesse del creditore procedente.

#### TEMPI DI VENDITA E DETERMINAZIONE DEL PREZZO CONCORRENZIALE :

Per gli attuali anni correnti, così come per i futuri, si prevede un mercato in lento recupero, che impone una certa cautela, per via della situazione economica e geopolitica internazionale. Occorre fare attenzione sia che si voglia vendere un immobile, sia che si intenda avvicinarsi all'acquisto.

Come deve approcciare il mercato immobiliare chi decide di valutare l'acquisto?

Il potenziale acquirente ha davanti grandi opportunità in termini di offerta. Può quindi scegliere di valutare senza fretta l'investimento in cerca dell'occasione migliore. La fase di miglioramento del mercato immobiliare italiano sarà lenta e graduale. Oggi si compra bene, al momento il prezzo medio in Italia – dato che naturalmente comprende valori molto diversi - secondo i dati di Nomisma è pari ad una media di 1.943 euro al metro quadrato contro i 2.753 euro in termini reali del 2007. Sono ormai diversi anni, dal 2008, che il mercato immobiliare è in crisi ma a differenza del passato la situazione ha prospettive di lento miglioramento.

Compravendite e prezzi seguiranno una tendenza che vedrà la crescita delle prime e una sostanziale stabilizzazione dei secondi, che torneranno comunque ad aumentare. In altri termini al "surriscaldamento" della domanda seguirà il "riscaldamento" dei valori.

Con la crisi del Mercato immobiliare per vendere oggi, è necessario fare le scelte giuste.

Ora la crisi è aggravata dai problemi che gli altri settori stanno affrontando. Il manifatturiero e l'industria in genere sono fermi; le aziende italiane che lavorano con il mercato interno hanno grossi problemi di liquidità; le banche nazionali devono accantonare grosse somme a garanzia degli affidamenti a seguito delle regole di Basilea 3 (Vigilanza Bancaria, regolamentazione e monitoraggio del rischio di Liquidità) e quindi hanno meno propensione a concedere mutui rispetto al passato; quindi, ora più che mai, è necessario per chi vuole vendere nei prossimi anni, effettuare delle scelte sulle modalità di vendita.

Considerando che il dinamismo del mercato immobiliare nazionale è maggiore nelle grandi città, anziché nel resto delle aree territoriali, ne consegue che l'andamento dei tempi medi di vendita si conferma meno soddisfacente in provincia.

Ad ogni modo, è ben evidente come i tempi medi di vendita siano ancora molto ampi, rappresentando una naturale conseguenza del deterioramento dell'immobiliare nazionale.

Se la difficoltà di accesso al credito e la crisi economica hanno fatto crollare le compravendite, vendere un immobile, comporta più tempo e fatica che in passato. I tempi medi per chiudere una trattativa hanno raggiunto gli oltre 8 mesi per gli immobili ad uso residenziale.

Chi vuol portare a termine l'operazione, inoltre, deve essere disposto a ribassare le proprie aspettative e a stabilire prezzi che siano più conformi a quelli di mercato e alle esigenze della domanda.

Stabilito quindi che il risultato della elaborazione estimale deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi, si può affermare che concretizzare la vendita entro un ragionevole periodo che può oscillare dai 12/24 mesi, prevedere un deprezzamento al valore di stima, pari al 15%.

Pertanto, il sottoscritto ritiene di aver attribuito, quale valore venale, il più congruo valore di mercato



attribuibile al complesso immobiliare noto, al fine di una concreta vendita entro 12/24 mesi, nel pieno interesse del creditore procedente.

**IL PRINCIPIO GENERALE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO :**

Il procedimento esecutivo, come è noto, si articola nella prima fase espropriativa, finalizzata a liquidare i beni sottoposti ad esecuzione, e quella distributiva, finalizzata alla distribuzione del ricavato, e quindi a realizzare lo scopo del procedimento, e cioè il pagamento dei creditori.

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.

Alatri, li 12/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mattia Cristiano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Certificato di Successione del 1998
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Acquisto di Legato del 1996
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Titolo Abilitativo in Sanatoria n°100/s (Lotto1)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Titolo Abilitativo in Sanatoria n°101/s (Lotto2)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetrie Depositare nel 2009
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rappresentazione grafica dei Lotti 1-2-3
- ✓ N° 11 Altri allegati - Cartografie Varie
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo

