

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	10



Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.300,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	26



INCARICO

All'udienza del 04/12/2024, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°44'46.9"N 13°20'25.9"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°44'46.9"N 13°20'25.9"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Il bene n. 1 è costituito da un appartamento situato a ridosso del centro cittadino di Alatri in Via Salita Montesecco, zona ampiamente urbanizzata, a vocazione principale di civile abitazione.

L'immobile si costituisce di due livelli, il piano terra con altezza ridotta che ospita il locale deposito, raggiungibile esclusivamente dall'esterno, ed il piano primo ad uso residenziale raggiungibile tramite una scala esterna collegata ad un terrazzo antistante l'abitazione.

Il fabbricato è realizzato in struttura portante in muratura di due piani, oltre sottotetto esclusivamente ispezionabile ed accessibile dall'esterno con struttura portante in legno.

L'appartamento al 1° piano presenta un vano ingresso soggiorno, con adiacente angolo cottura, un disimpegno che collega tre camere da letto ed un bagno, il tutto per una superficie utile di mq 73,55 ed una superficie lorda di mq 94,00. Il terrazzo antistante presenta una superficie scoperta di circa mq 28 ed un giardino di circa mq 11. Una modesta area appartenete esclusivamente all'immobile, è esterna alla proprietà e viene utilizzata come rampa per l'accesso a proprietà terze retrostanti l'immobile. Al piano terra è situato il locale accessorio, destinato a deposito, che presenta un ampio vano con forno a legna ed un secondo vano adibito a locale tecnico e ripostiglio attrezzi, il tutto per una superficie utile di circa mq 37,94 ed una superficie lorda di circa mq 56,00. L'immobile presenta tutti gli allacci alla pubblica utenza mentre l'impianto di riscaldamento e sanitario vengono alimentati da termocamino e caldaia a gas.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione si presenta sufficiente.

Le planimetrie di accatastamento risultano regolari mentre ai fini urbanistici è pendente una domanda di condono legge 47/85 da definirsi. Il tutto è considerato e contemplato nel valore di stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito di comunicazione inviata a mezzo raccomandata A/R1 dallo scrivente stimatore Geom. Marco Berardi, che veniva regolarmente ritirata dalla debitrice esecutata, congiuntamente con il custode Avv. Gaetano Calabrò ci si recava presso l'immobile in data 13.01.2024, giorno in cui veniva eseguito l'accesso con le rilevazioni tecniche del caso e fornite tutte le indicazioni riguardanti la procedura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Il bene n. 2 è costituito da un locale deposito accessorio all'abitazione principale proposta in vendita al ben n. 1 e lotto unico, posizionato a ridosso del centro cittadino di Alatri in Via Salita Montesecco, zona ampiamente urbanizzata, a vocazione principale di civile abitazione.

L'immobile si costituisce di un solo livello, piano terra con altezza che ospita il locale deposito.

Il fabbricato in cui è inserito, è realizzato in struttura portante in muratura di due piani, oltre sottotetto esclusivamente ispezionabile ed accessibile dall'esterno con struttura portante in legno.

Il locale deposito presenta un ingresso che immette in un vano con comunicanti forno a legna e w.c. di servizio, il tutto per una superficie utile di mq 13,00 e una superficie commerciale di mq 21,00. Si precisa che catastalmente detto locale risulta accatastato come locale laboratorio, ma risulta pendente domanda di condono edilizio 47/85 e la destinazione urbanistica prevista è quella di deposito. Risultano attualmente installati impianto idrico ed elettrico in comune con il bene n. 1.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione si presenta sufficiente.

Le planimetrie di accatastamento risulta rispecchiare lo stato dei luoghi, mentre ai fini urbanistici è pendente una domanda di condono legge 47/85 da definirsi con destinazione di locale deposito anziché laboratorio. Il tutto è considerato e contemplato nel valore di stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito di comunicazione inviata a mezzo raccomandata A/R1 dallo scrivente stimatore Geom. Marco Berardi, che veniva regolarmente ritirata dalla debitrice esecutata, congiuntamente con il custode Avv. Gaetano Calabrò ci si recava presso l'immobile in data 13.01.2024, giorno in cui veniva eseguito l'accesso con le rilevazioni tecniche del caso e fornite tutte le indicazioni riguardanti la procedura.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

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

La documentazione prodotta nel fascicolo della procedura risulta completa, si allega la visura ipotecaria aggiornata e l'atto di provenienza ante-ventennio a completamento.

Si precisa che dalla verifica della visura ipotecaria, non risultano trascrizioni successive al pignoramento, tuttavia emerge, come dal certificato depositato dal creditore precedente, la mancanza delle accettazioni tacite di eredità a favore delle eredi, tra le quali l'esecutata, del de cuius **** Omissis ****. E' stato avvisato il creditore precedente il quale si è impegnato ad eseguire tale adempimento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

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

La documentazione prodotta nel fascicolo della procedura risulta completa, si allega la visura ipotecaria aggiornata e l'atto di provenienza ante-ventennio a completamento.

Si precisa che dalla verifica della visura ipotecaria, non risultano trascrizioni successive al pignoramento, tuttavia emerge, come dal certificato depositato dal creditore precedente, la mancanza delle accettazioni tacite di eredità a favore delle eredi, tra le quali l'esecutata, del de cuius **** Omissis ****. E' stato avvisato il creditore precedente il quale si è impegnato ad eseguire tale adempimento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Il bene perviene all'esecutata in parte per successione ed in parte per atto di compravendita in stato libera, così rientrante nella sfera dei beni personali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene perviene all'esecutata in parte per successione ed in parte per atto di compravendita in stato libera, così rientrante nella sfera dei beni personali.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Il bene n. 1, appartamento in catasto f. 15 n. 131 sub 8, confina:
- particella 133, 166, stessa particella sub 6, 4, 5 ed 1, fatto salvi altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Il bene n. 1, appartamento in catasto f. 15 n. 131 sub 7, confina:
- stessa particella sub 8, 6 ed 1, fatto salvi altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,55 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,10 m	1
Locale di deposito	44,00 mq	56,00 mq	0,33	18,48 mq	2,10 m	T
Terrazzo	27,45 mq	27,45 mq	0,25	6,86 mq	0,00 m	1
Giardino	10,00 mq	10,34 mq	0,18	1,86 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				121,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,20 mq		



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	13,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2006 al 06/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 131, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano T-1
Dal 07/08/2008 al 01/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 131, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano T-1
Dal 02/09/2010 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 131, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 309,87 Piano T-1

I titolari dei diritti catastali risultano allineati con i titolari dei diritti catastali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2006 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 131, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano T-1



Dal 07/08/2008 al 01/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 131, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano T-1
Dal 02/09/2010 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 131, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 13 Superficie catastale 21 mq Rendita € 57,07 Piano T

I titolari dei diritti catastali risultano allineati con i titolari dei diritti catastali.

Il bene n. 2, attualmente locale laboratorio per unità immobiliare in catasto fabbricati indipendente, di fatto era incluso nell'abitazione bene n. 1 della presente relazione, in qualità di deposito accessorio alla medesima, e pertanto non risulta legittimato la diversa destinazione d'uso che dovrà essere riportata a deposito, destinazione inoltre per la quale è pendente ed in corso domanda di condono edilizio 47/85 unitamente all'abitazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	131	8	2	A2	6	5	125 mq	309,87 €	T-1	

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	131	7	2	C3	3	13	21 mq	57,07 €	T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1



L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

L'appartamento ha diritto sul BCNC, corte comune, sub 1 dello stesso mappale e foglio. Inoltre per l'accesso dalla strada pubblica esercita un passaggio carrabile su una strada privata ricadente su particelle terze, non pignorate.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Il locale deposito ha diritto sul BCNC, corte comune, sub 1 dello stesso mappale e foglio. Inoltre per l'accesso dalla strada pubblica esercita un passaggio carrabile su una strada privata ricadente su particelle terze, non pignorate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

L'immobile ha accesso dal limite della strada pubblica attraverso una strada che percorre due particelle non oggetto di pignoramento e precisamente la particella 139 del foglio 15 di Alatri "di proprietà di terzi" e la particella 130 del foglio 15 di Alatri di comproprietà dell'esecutata per 3/48 ma non pignorata. La carreggiata carrabile non presenta cancelli e delimitazioni per l'accesso e funge di servizio a diversi lotti edificati e non. Risulta presumibile che su detta carreggiata venga esercitato un diritto di passaggio da più persone, ma non sono stati rintracciati titoli specifici che individuino un diritto reale costituito, quant'anche a favore del lotto in perizia. Rimarrà a carico dell'acquirente ogni onere derivante da tale situazione di fatto e di diritto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

L'immobile ha accesso dal limite della strada pubblica attraverso una strada che percorre due particelle non oggetto di pignoramento e precisamente la particella 139 del foglio 15 di Alatri "di proprietà di terzi" e la particella 130 del foglio 15 di Alatri di comproprietà dell'esecutata per 3/48 ma non pignorata. La carreggiata carrabile non presenta cancelli e delimitazioni per l'accesso e funge di servizio a diversi lotti edificati e non. Risulta presumibile che su detta carreggiata venga esercitato un diritto di passaggio da più persone, ma non sono stati rintracciati titoli specifici che individuino un diritto reale costituito, quant'anche a favore del lotto in perizia. Rimarrà a carico dell'acquirente ogni onere derivante da tale situazione di fatto e di diritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1



Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura portante in blocchi, con solai orizzontali in laterocemento e travi in ferro e copertura a due falde inclinate con struttura portante in travi e travetti in legno non isolata ma con solaio discendente che la rende indipendente e non accessibile dall'esterno. Parte della struttura risulta edificata anteriormente al 1967 ed in parte ampliata ed ultimata nel 78. All'interno tutti gli ambienti sono ultimati e vivibili con finiture di tipo civile, con pavimentazioni in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli impianti risultano funzionanti ma non sono state consegnate e rilevate presso i pubblici uffici certificazioni in materia. Nel complesso il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura portante in blocchi, con solai orizzontali in laterocemento e travi in ferro e copertura a due falde inclinate con struttura portante in travi e travetti in legno non isolata ma con solaio discendente che la rende indipendente e non accessibile dall'esterno. Parte della struttura risulta edificata anteriormente al 1967 ed in parte ampliata ed ultimata nel 78. All'interno tutti gli ambienti sono ultimati e vivibili con finiture di tipo civile, con pavimentazioni in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli impianti risultano funzionanti ma non sono state consegnate e rilevate presso i pubblici uffici certificazioni in materia. Nel complesso il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare come abitazione principale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare come abitazione principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1995 al 21/04/2007	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Franco Rossi	07/08/1995	13837	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	09/08/1995	10357	12997
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/2006 al 08/08/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/2006		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	21/04/2007	12659	7504
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	19/12/2006	37	740
Dal 07/08/2008 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valerio VANGHETTI	07/08/2008	12282	2930
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	08/08/2008	17879	12022
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che dalla verifica della visura ipotecaria, non risultano trascrizioni successive al pignoramento, tuttavia emerge come dal certificato depositato dal creditore precedente la mancanza delle accettazioni tacite di eredità a favore delle eredi, tra le quali l'esecutata, del de cuius **** Omissis ****, per le quali è stato avvisato il creditore precedente il quale si è impegnato ad eseguire tale adempimento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1995 al 21/04/2007	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	07/08/1995	13837	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	09/08/1995	10357	12997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/2006 al 08/08/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	21/04/2007	12659	7504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Frosinone	19/12/2006	37	740		
Dal 07/08/2008 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valerio VANGHETTI	07/08/2008	12282	2930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	08/08/2008	17879	12022
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che dalla verifica della visura ipotecaria, non risultano trascrizioni successive al pignoramento, tuttavia emerge come dal certificato depositato dal creditore procedente la mancanza delle accettazioni tacite di eredità a favore delle eredi, tra le quali l'esecutata, del de cuius **** Omissis ****, per le quali è stato avvisato il creditore procedente il quale si è impegnato ad eseguire tale adempimento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 08/08/2008
Reg. gen. 17880 - Reg. part. 3305
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Valerio Vanghetti
Data: 07/08/2008
N° repertorio: 12283
N° raccolta: 931
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso
Iscritto a Frosinone il 17/10/2016
Reg. gen. 16231 - Reg. part. 2332
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 86.995,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.497,56

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso esecutivo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 10120 - Reg. part. 1316
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 60.128,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.064,06

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/09/2024
Reg. gen. 17046 - Reg. part. 13786
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 4 annotazioni ipotecarie e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, successivamente al valore di vendita.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 08/08/2008
Reg. gen. 17880 - Reg. part. 3305
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00



Rogante: Notaio Valerio Vanghetti

Data: 07/08/2008

N° repertorio: 12283

N° raccolta: 931

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso
Iscritto a Frosinone il 17/10/2016
Reg. gen. 16231 - Reg. part. 2332
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 86.995,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.497,56
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso esecutivo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 10120 - Reg. part. 1316
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 60.128,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.064,06

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/09/2024
Reg. gen. 17046 - Reg. part. 13786
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 4 annotazioni ipotecarie e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, successivamente al valore di vendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1



Lo scrivente tecnico a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, ritirava la seguente documentazione urbanistica:

- domanda di condono edilizio Legge 47/85 Prot. 22634 del 24.09.1986 e correlate prot. 22633/86 e 22632/86, pos. 2817, il quale procedimento per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria risulta ancora pendente anche se istruito ed accolto.

Dalla visione della documentazione, allegata alla presente, le due unità immobiliari che costituiscono il lotto unico, risultano in parte edificate anteriormente al 1967 ed in parte successivamente e pertanto oggetto di sanatoria.

Tuttavia dall'attenta visione dell'elaborato grafico ivi allegato e dal relativo servizio fotografico, risulta ampliamento per chiusura con muratura in laterizio del balconcino al primo piano, superficie attualmente destinata ad angolo cottura, e pari superficie al piano terra tramite realizzazione di porte vetrate, in proiezione del balconcino. Tali opere dovranno essere oggetto di demolizione e rimozione e pertanto i costi verranno detratti in fase di stima.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Lo scrivente tecnico a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, ritirava la seguente documentazione urbanistica:

- domanda di condono edilizio Legge 47/85 Prot. 22634 del 24.09.1986 e correlate prot. 22633/86 e 22632/86, pos. 2817, il quale procedimento per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria risulta ancora pendente anche se istruito ed accolto.

Dalla visione della documentazione, allegata alla presente, le due unità immobiliari che costituiscono il lotto unico, risultano in parte edificate anteriormente al 1967 ed in parte successivamente e pertanto oggetto di sanatoria.

Tuttavia dall'attenta visione dell'elaborato grafico ivi allegato e dal relativo servizio fotografico, risulta ampliamento per chiusura con muratura in laterizio del balconcino al primo piano, superficie attualmente destinata ad angolo cottura, e pari superficie al piano terra tramite realizzazione di porte vetrate, in proiezione del balconcino. Tali opere dovranno essere oggetto di demolizione e rimozione e pertanto i costi verranno detratti in fase di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

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



I beni immobili che formano il lotto unico non risultano inseriti in contesto condominiale, tuttavia risultano realizzati in un contesto di fabbricato continuo e pertanto possono presentare parti comuni con proprietà terze assoggettate ad oneri secondo le previsioni del codice civile.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

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

I beni immobili che formano il lotto unico non risultano inseriti in contesto condominiale, tuttavia risultano realizzati in un contesto di fabbricato continuo e pertanto possono presentare parti comuni con proprietà terze assoggettate ad oneri secondo le previsioni del codice civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1
Il bene n. 1 è costituito da un appartamento situato a ridosso del centro cittadino di Alatri in Via Salita Montesecco, zona ampiamente urbanizzata, a vocazione principale di civile abitazione. L'immobile si costituisce di due livelli, il piano terra con altezza ridotta che ospita il locale deposito, raggiungibile esclusivamente dall'esterno, ed il piano primo ad uso residenziale raggiungibile tramite una scala esterna collegata ad un terrazzo antistante l'abitazione. Il fabbricato è realizzato in struttura portante in muratura di due piani, oltre sottotetto esclusivamente ispezionabile ed accessibile dall'esterno con struttura portante in legno. L'appartamento al 1° piano presenta un vano ingresso soggiorno, con adiacente angolo cottura, un disimpegno che collega tre camere da letto ed un bagno, il tutto per una superficie utile di mq 73,55 ed una superficie lorda di mq 94,00. Il terrazzo antistante presenta una superficie scoperta di circa mq 28 ed un giardino di circa mq 11. Una modesta area appartenete esclusivamente all'immobile, è esterna alla proprietà e viene utilizzata come rampa per l'accesso a proprietà terze retrostanti l'immobile. Al piano terra è situato il locale accessorio, destinato a deposito, che presenta un ampio vano con forno a legna ed un secondo vano adibito a locale tecnico e ripostiglio attrezzi, il tutto per una superficie utile di circa mq 37,94 ed una superficie lorda di circa mq 56,00. L'immobile presenta tutti gli allacci alla pubblica utenza mentre l'impianto di riscaldamento e sanitario vengono alimentati da termocamino e caldaia a gas. Lo stato generale di manutenzione e conservazione



si presenta sufficiente. Le planimetrie di accatastamento risultano regolari mentre ai fini urbanistici è pendente una domanda di condono legge 47/85 da definirsi. Il tutto è considerato e contemplato nel valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 131, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 90.900,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 500,00 - val. max. € 750,00. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e lo stato conservativo, le rifiniture presenti ed ancora prima la qualità costruttiva, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario pari ad Euro 700,00/mq media corrente nella zona di ubicazione.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1

Il bene n. 2 è costituito da un locale deposito accessorio all'abitazione principale proposta in vendita al ben n. 1 e lotto unico, posizionato a ridosso del centro cittadino di Alatri in Via Salita Montesecco, zona ampiamente urbanizzata, a vocazione principale di civile abitazione. L'immobile si costituisce di un solo livello, piano terra con altezza che ospita il locale deposito. Il fabbricato in cui è inserito, è realizzato in struttura portante in muratura di due piani, oltre sottotetto esclusivamente ispezionabile ed accessibile dall'esterno con struttura portante in legno. Il locale deposito presenta un ingresso che immette in un vano con comunicanti forno a legna e w.c. di servizio, il tutto per una superficie utile di mq 13,00 e una superficie commerciale di mq 21,00. Si precisa che catastalmente detto locale risulta accatastato come locale laboratorio, ma risulta pendente domanda di condono edilizio 47/85 e la destinazione urbanistica prevista è quella di deposito. Risultano attualmente installati impianto idrico ed elettrico in comune con il bene n. 1. Lo stato generale di manutenzione e conservazione si presenta sufficiente. Le planimetrie di accatastamento risulta rispecchiare lo stato dei luoghi, mentre ai fini urbanistici è pendente una domanda di condono legge 47/85 da definirsi con destinazione di locale deposito anziché laboratorio. Il tutto è considerato e contemplato nel valore di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 131, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 8.400,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 500,00 - val. max. € 750,00. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e lo stato conservativo, le rifiniture presenti ed ancora prima la qualità costruttiva, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario per i locali accessori alle abitazioni pari ad Euro 400,00/mq media corrente nella zona di



ubicazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	121,20 mq	750,00 €/mq	€ 90.900,00	100,00%	€ 90.900,00
Bene N° 2 - Deposito Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1	21,00 mq	400,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 99.300,00

Valore di stima: € 99.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.000,00	€
Demolizione zone di ampliamento e/o modifiche non autorizzate	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 87.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

**** Omissis ****.

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

Frosinone, li 01/12/2025



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Agg. vis. ipot. + copia prov. anteventennio (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche catasto fabbr. e terreni (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - + rilievo ctu
- ✓ N° 5 Foto - lotto unico
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - cond. edil. 47/85
- ✓ N° 7 Altri allegati - comunicazione bozza perizia + risposta



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1
Il bene n. 1 è costituito da un appartamento situato a ridosso del centro cittadino di Alatri in Via Salita Montesecco, zona ampiamente urbanizzata, a vocazione principale di civile abitazione. L'immobile si costituisce di due livelli, il piano terra con altezza ridotta che ospita il locale deposito, raggiungibile esclusivamente dall'esterno, ed il piano primo ad uso residenziale raggiungibile tramite una scala esterna collegata ad un terrazzo antistante l'abitazione. Il fabbricato è realizzato in struttura portante in muratura di due piani, oltre sottotetto esclusivamente ispezionabile ed accessibile dall'esterno con struttura portante in legno. L'appartamento al 1° piano presenta un vano ingresso soggiorno, con adiacente angolo cottura, un disimpegno che collega tre camere da letto ed un bagno, il tutto per una superficie utile di mq 73,55 ed una superficie lorda di mq 94,00. Il terrazzo antistante presenta una superficie scoperta di circa mq 28 ed un giardino di circa mq 11. Una modesta area appartenete esclusivamente all'immobile, è esterna alla proprietà e viene utilizzata come rampa per l'accesso a proprietà terze retrostanti l'immobile. Al piano terra è situato il locale accessorio, destinato a deposito, che presenta un ampio vano con forno a legna ed un secondo vano adibito a locale tecnico e ripostiglio attrezzi, il tutto per una superficie utile di circa mq 37,94 ed una superficie lorda di circa mq 56,00. L'immobile presenta tutti gli allacci alla pubblica utenza mentre l'impianto di riscaldamento e sanitario vengono alimentati da termocamino e caldaia a gas. Lo stato generale di manutenzione e conservazione si presenta sufficiente. Le planimetrie di accatastamento risultano regolari mentre ai fini urbanistici è pendente una domanda di condono legge 47/85 da definirsi. Il tutto è considerato e contemplato nel valore di stima.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 131, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1
Il bene n. 2 è costituito da un locale deposito accessorio all'abitazione principale proposta in vendita al ben n. 1 e lotto unico, posizionato a ridosso del centro cittadino di Alatri in Via Salita Montesecco, zona ampiamente urbanizzata, a vocazione principale di civile abitazione. L'immobile si costituisce di un solo livello, piano terra con altezza che ospita il locale deposito. Il fabbricato in cui è inserito, è realizzato in struttura portante in muratura di due piani, oltre sottotetto esclusivamente ispezionabile ed accessibile dall'esterno con struttura portante in legno. Il locale deposito presenta un ingresso che immette in un vano con comunicanti forno a legna e w.c. di servizio, il tutto per una superficie utile di mq 13,00 e una superficie commerciale di mq 21,00. Si precisa che catastalmente detto locale risulta accatastato come locale laboratorio, ma risulta pendente domanda di condono edilizio 47/85 e la destinazione urbanistica prevista è quella di deposito. Risultano attualmente installati impianto idrico ed elettrico in comune con il bene n. 1. Lo stato generale di manutenzione e conservazione si presenta sufficiente. Le planimetrie di accatastamento risulta rispecchiare lo stato dei luoghi, mentre ai fini urbanistici è pendente una domanda di condono legge 47/85 da definirsi con destinazione di locale deposito anziché laboratorio. Il tutto è considerato e contemplato nel valore di stima.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 131, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 87.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 131, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	121,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	<p>Il bene n. 1 è costituito da un appartamento situato a ridosso del centro cittadino di Alatri in Via Salita Montesecco, zona ampiamente urbanizzata, a vocazione principale di civile abitazione. L'immobile si costituisce di due livelli, il piano terra con altezza ridotta che ospita il locale deposito, raggiungibile esclusivamente dall'esterno, ed il piano primo ad uso residenziale raggiungibile tramite una scala esterna collegata ad un terrazzo antistante l'abitazione. Il fabbricato è realizzato in struttura portante in muratura di due piani, oltre sottotetto esclusivamente ispezionabile ed accessibile dall'esterno con struttura portante in legno. L'appartamento al 1° piano presenta un vano ingresso soggiorno, con adiacente angolo cottura, un disimpegno che collega tre camere da letto ed un bagno, il tutto per una superficie utile di mq 73,55 ed una superficie lorda di mq 94,00. Il terrazzo antistante presenta una superficie scoperta di circa mq 28 ed un giardino di circa mq 11. Una modesta area appartenete esclusivamente all'immobile, è esterna alla proprietà e viene utilizzata come rampa per l'accesso a proprietà terze retrostanti l'immobile. Al piano terra è situato il locale accessorio, destinato a deposito, che presenta un ampio vano con forno a legna ed un secondo vano adibito a locale tecnico e ripostiglio attrezzi, il tutto per una superficie utile di circa mq 37,94 ed una superficie lorda di circa mq 56,00. L'immobile presenta tutti gli allacci alla pubblica utenza mentre l'impianto di riscaldamento e sanitario vengono alimentati da termocamino e caldaia a gas. Lo stato generale di manutenzione e conservazione si presenta sufficiente. Le planimetrie di accatastamento risultano regolari mentre ai fini urbanistici è pendente una domanda di condono legge 47/85 da definirsi. Il tutto è considerato e contemplato nel valore di stima.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare come abitazione principale.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Salita Montesecco n. 19, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 131, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C3	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Il bene n. 2 è costituito da un locale deposito accessorio all'abitazione principale proposta in vendita al ben n. 1 e lotto unico, posizionato a ridosso del centro cittadino di Alatri in Via Salita Montesecco, zona ampiamente urbanizzata, a vocazione principale di civile abitazione. L'immobile si costituisce di un solo		



	<p>livello, piano terra con altezza che ospita il locale deposito. Il fabbricato in cui è inserito, è realizzato in struttura portante in muratura di due piani, oltre sottotetto esclusivamente ispezionabile ed accessibile dall'esterno con struttura portante in legno. Il locale deposito presenta un ingresso che immette in un vano con comunicanti forno a legna e w.c. di servizio, il tutto per una superficie utile di mq 13,00 e una superficie commerciale di mq 21,00. Si precisa che catastalmente detto locale risulta accatastato come locale laboratorio, ma risulta pendente domanda di condono edilizio 47/85 e la destinazione urbanistica prevista è quella di deposito. Risultano attualmente installati impianto idrico ed elettrico in comune con il bene n. 1. Lo stato generale di manutenzione e conservazione si presenta sufficiente. Le planimetrie di accatastamento risulta rispecchiare lo stato dei luoghi, mentre ai fini urbanistici è pendente una domanda di condono legge 47/85 da definirsi con destinazione di locale deposito anziché laboratorio. Il tutto è considerato e contemplato nel valore di stima.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare come abitazione principale.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA SALITA MONTESECCO N. 19, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 08/08/2008
Reg. gen. 17880 - Reg. part. 3305
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Valerio Vanghetti
Data: 07/08/2008
N° repertorio: 12283
N° raccolta: 931
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso
Iscritto a Frosinone il 17/10/2016
Reg. gen. 16231 - Reg. part. 2332
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 86.995,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.497,56
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso esecutivo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 10120 - Reg. part. 1316
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 60.128,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.064,06

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/09/2024
Reg. gen. 17046 - Reg. part. 13786
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 08/08/2008
Reg. gen. 17880 - Reg. part. 3305
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Valerio Vanghetti
Data: 07/08/2008
N° repertorio: 12283
N° raccolta: 931
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso
Iscritto a Frosinone il 17/10/2016
Reg. gen. 16231 - Reg. part. 2332
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 86.995,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.497,56
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso esecutivo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2019
Reg. gen. 10120 - Reg. part. 1316
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 60.128,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.064,06

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/09/2024
Reg. gen. 17046 - Reg. part. 13786
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

