
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	8
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	9
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	11
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	20

INCARICO

All'udienza del 04/12/2024, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, 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 Campania n. 3 scala A int. 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

- Immobile sito nel comune di Alatri, in via Campania n. 3 Scala A int. 2, distinto in Catasto al foglio 37, particella 1351, subalterno 27.

Trattasi di un appartamento al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano interrato e quattro piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, edificato nel 2015 (vedi foto da n. 1 a 6). L'appartamento al piano terzo è composto da un ingresso, sala da pranzo con angolo cottura di 28,17 mq (vedi foto n. 6), un corridoio di 6,23 mq (vedi foto n. 7), una camera di 13,70 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 6,09 mq (vedi foto n. 9), una camera di 14,65 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 3,92 mq (vedi foto n. 11) ed un balcone di 33,73 mq (vedi foto n. 12 e 13). L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in gres, parete dell'angolo cottura rivestita in ceramica, porta d'ingresso blindata, infissi interni in legno verniciato bianco, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane ad anta, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia, impianto termico con termosifone in alluminio e caldaia esterna collocata sul balcone. L'appartamento è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso i cancelli pedonale e carrabile condominiali (vedi foto n. 9) dai quali proseguendo sul viale o sulla scala esterna si arriva al portone d'ingresso dal quale si accede direttamente alla scala interna dotata di ascensore.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

- Immobile sito nel comune di Alatri, in via Campania n. 3 Scala A int. 2, distinto in Catasto al foglio 37, particella 1351, subalterno 9.

Trattasi di posto auto scoperto al piano primo seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, edificato nel 2015 (vedi foto da n. 1 a 6). Il posto auto scoperto al piano primo seminterrato di circa 12,00 mq (vedi foto n. 14), situato su una porzione pianeggiante della più ampia area cortilizia del fabbricato principale, in corrispondenza del vertice di confine lato sud est come meglio indicato nell'allegato elaborato planimetrico. Il detto posto auto scoperto si presenta con pavimentazione in battuto di cemento con unica delimitazione data dal muro sul lato est e privo di ulteriori delimitazioni.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

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

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

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Il fabbricato p.lla 1351 confina a nord con la p.lla 1071, ad est con la p.lla 177, a sud con la p.lla 1352 e ad ovest con la p.lla 1350.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Il fabbricato p.lla 1351 confina a nord con la p.lla 1071, ad est con la p.lla 177, a sud con la p.lla 1352 e ad ovest con la p.lla 1350.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	72,76 mq	81,56 mq	1	81,56 mq	2,70 m	Terzo
Balcone	33,73 mq	33,73 mq	0,40	13,49 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				95,05 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	95,05 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto Auto Scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1351	27	1	A2	5	5 vani	94 mq	400,25 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto CTU ha potuto accertare che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Tali difformità sono dovute alla parziale demolizione di un piccolo tramezzo divisorio (con vano porta) tra l'ingresso e la sala da pranzo, dalla mancata restituzione grafica delle riseghe presenti in entrambi i bagni e dall'errata restituzione grafica della finestra della camera indicata come porta finestra. L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Per il detto aggiornamento della planimetria catastale il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.000,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1351	9	1	F1		5	12 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto CTU ha potuto accertare che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Tali difformità sono dovute dall'errata restituzione grafica nell'elaborato planimetrico nel quale l'area cortilizia ove sono posti tutti i posti auto scoperti ricadente al piano primo seminterrato è erroneamente riportata al piano terra, nonché l'errata indicazione della via dell'intero fabbricato censito in via Puglia anziché in Via Campania.

L'eventuale aggiudicatario potrà provvedere all'aggiornamento dell'elaborato assieme all'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento sub. 27.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2**

L'immobile risulta occupato dalla Debitrice Esecutata Sig.ra **** Omissis ****, nata a NAPOLI (NA) il 24/11/1986, e dai propri figli **** Omissis ****, nata a Alatri (FR) il 31/01/2010 e **** Omissis ****, nata a Alatri (FR) il 21/12/2013.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/2003 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	06/08/2003	38290	13023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2016 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	17/02/2016	62502	25434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/2003 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Franco Rossi	06/08/2003	38290	13023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	17/02/2016	62502	25434
Dal 17/02/2016 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	17/02/2016	62502	25434
		Trascrizione			

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/02/2016
Reg. gen. 2649 - Reg. part. 308
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: notaio FRANCO ROSSI
Data: 17/02/2016
N° repertorio: 62503
N° raccolta: 25435

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 27/09/2019
Reg. gen. 15140 - Reg. part. 11822
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 11/09/2024
Reg. gen. 16528 - Reg. part. 13397
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/02/2016
Reg. gen. 2649 - Reg. part. 308
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: notaio FRANCO ROSSI
Data: 17/02/2016
N° repertorio: 62503
N° raccolta: 25435

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 27/09/2019

Reg. gen. 15140 - Reg. part. 11822

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 11/09/2024

Reg. gen. 16528 - Reg. part. 13397

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

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.

Dallo studio degli atti di provenienza nonché dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, per immobile sito in Alatri e distinto in catasto al foglio 37, p.lla 1351 è stata rilasciato Permesso di Costruire n. 34/08 in data 05/09/2008 e successivamente è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività in variante del 08/10/2010, prot. 37692, n. interno 315, pos. 105/10 ed un'ultima Denuncia di Inizio Attività per il completamento e variante n. 177/13 del 08/11/2013, prot. 35913 per modifiche interne e sistemazioni esterne (Vedi allegati).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dallo studio dei grafici di progetto relativi alla Denuncia di Inizio Attività per il completamento e variante n. 177/13 del 08/11/2013, prot. 35913, è emersa una leggera difformità tra stato dei luoghi e lo stato di progetto. Tale difformità consiste nella parziale demolizione di un piccolo tramezzo divisorio (con vano porta) tra l'ingresso e la sala da pranzo.

Per quanta riguarda la difformità riscontrata, la stessa potrà essere sanata con pratica edilizia CILA in sanatoria. Il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.000,00 per spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria ed € 1.000,00 di sanzione amministrativa come stabilita per legge.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

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.

Dallo studio degli atti di provenienza nonché dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, per immobile sito in Alatri e distinto in catasto al foglio 37, p.lla 1351 è stata rilasciato Permesso di Costruire n. 34/08 in data 05/09/2008 e successivamente è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività in variante del 08/10/2010, prot. 37692, n. interno 315, pos. 105/10 ed un'ultima Denuncia di Inizio Attività per il completamento e variante n. 177/13 del 08/11/2013, prot. 35913 per modifiche interne e sistemazioni esterne (Vedi allegati).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Campania n. 3 scala A int. 2
- Immobile sito nel comune di Alatri, in via Campania n. 3 Scala A int. 2, distinto in Catasto al foglio 37, particella 1351, subalterno 27. Trattasi di un appartamento al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano interrato e quattro piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, edificato nel 2015 (vedi foto da n. 1 a 6). L'appartamento al piano terzo è composto da un ingresso, sala da pranzo con angolo cottura di 28,17 mq (vedi foto n. 6), un corridoio di 6,23 mq (vedi foto n. 7), una camera di 13,70 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 6,09 mq (vedi foto n. 9), una camera di 14,65 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 3,92 mq (vedi foto n. 11) ed un balcone di 33,73 mq (vedi foto n. 12 e 13). L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in gres, parete dell'angolo cottura rivestita in ceramica, porta d'ingresso blindata, infissi interni in legno verniciato bianco, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane ad anta, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia, impianto termico con termosifone in alluminio e caldaia esterna collocata sul balcone. L'appartamento è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso i cancelli pedonale e carrabile condominiali (vedi foto n. 9) dai quali proseguendo sul viale o sulla scala esterna si arriva al portone d'ingresso dal quale si accede direttamente alla scala interna dotata di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1351, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 138.000,00
Valutazione Bene n. 1 = € 137.822,50 che si arrotonda ad € 138.000,00
Costi per aggiornamento della planimetria catastale = € 1.000,00
Spese tecniche per pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.000,00
Sanzione amministrativa per pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.000,00
Valore totale base d'asta Bene n. 1 = € 138.000,00 - € 3.000,00 = € 135.000,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2
- Immobile sito nel comune di Alatri, in via Campania n. 3 Scala A int. 2, distinto in Catasto al foglio 37, particella 1351, subalterno 9. Trattasi di posto auto scoperto al piano primo seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, edificato nel 2015 (vedi foto da n. 1 a 6). Il posto auto scoperto al piano primo seminterrato di circa 12,00 mq (vedi foto n. 14), situato su una porzione pianeggiante della più ampia area cortilizia del fabbricato principale, in corrispondenza del vertice di confine lato sud est come meglio indicato nell'allegato elaborato planimetrico. Il detto posto auto scoperto si presenta con pavimentazione in battuto di cemento con unica delimitazione data dal muro sul lato est e privo di ulteriori delimitazioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1351, Sub. 9, Zc. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.000,00
Valutazione Bene n. 2 = € 6.960,00 che si arrotonda ad € 7.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	95,05 mq	1.450,00 €/mq	€ 137.822,50	100,00%	€ 138.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2	4,80 mq	1.450,00 €/mq	€ 6.960,00	100,00%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 145.000,00

Valore di stima: € 145.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per aggiornamento della planimetria catastale	1000,00	€
Spese tecniche per pratica edilizia CILA in sanatoria	1000,00	€
Sanzione amministrativa per pratica edilizia CILA in sanatoria	1000,00	€

Valore finale di stima: € 142.000,00

Valutazione Bene n. 1 = € 137.822,50 che si arrotonda ad € 138.000,00
 Costi per aggiornamento della planimetria catastale = € 1.000,00
 Spese tecniche per pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.000,00
 Sanzione amministrativa per pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.000,00
 Valore totale base d'asta Bene n. 1 = € 138.000,00 - € 3.000,00 = € 135.000,00
 Valutazione Bene n. 2 = € 6.960,00 che si arrotonda ad € 7.000,00
 Valore totale base d'asta LOTTO UNICO = € 142.000,00

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 05/03/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbali redatti in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza e stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Estratto di Matrimonio
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Franco Rossi del 17-02-2016 rep 62502
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Franco Rossi del 06-08-2003 rep 38290
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire 34-08 con relazione tecnica
- ✓ Concessione edilizia - DIA 177-13 del 08-11-2013 prot 35913 con relativo progetto
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2
- Immobile sito nel comune di Alatri, in via Campania n. 3 Scala A int. 2, distinto in Catasto al foglio 37, particella 1351, subalterno 27. Trattasi di un appartamento al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano interrato e quattro piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, edificato nel 2015 (vedi foto da n. 1 a 6). L'appartamento al piano terzo è composto da un ingresso, sala da pranzo con angolo cottura di 28,17 mq (vedi foto n. 6), un corridoio di 6,23 mq (vedi foto n. 7), una camera di 13,70 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 6,09 mq (vedi foto n. 9), una camera di 14,65 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 3,92 mq (vedi foto n. 11) ed un balcone di 33,73 mq (vedi foto n. 12 e 13). L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in gres, parete dell'angolo cottura rivestita in ceramica, porta d'ingresso blindata, infissi interni in legno verniciato bianco, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane ad anta, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia, impianto termico con termosifone in alluminio e caldaia esterna collocata sul balcone. L'appartamento è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso i cancelli pedonale e carrabile condominiali (vedi foto n. 9) dai quali proseguendo sul viale o sulla scala esterna si arriva al portone d'ingresso dal quale si accede direttamente alla scala interna dotata di ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1351, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2
- Immobile sito nel comune di Alatri, in via Campania n. 3 Scala A int. 2, distinto in Catasto al foglio 37, particella 1351, subalterno 9. Trattasi di posto auto scoperto al piano primo seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, edificato nel 2015 (vedi foto da n. 1 a 6). Il posto auto scoperto al piano primo seminterrato di circa 12,00 mq (vedi foto n. 14), situato su una porzione pianeggiante della più ampia area cortilizia del fabbricato principale, in corrispondenza del vertice di confine lato sud est come meglio indicato nell'allegato elaborato planimetrico. Il detto posto auto scoperto si presenta con pavimentazione in battuto di cemento con unica delimitazione data dal muro sul lato est e privo di ulteriori delimitazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1351, Sub. 9, Zc. 1, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 142.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1351, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	95,05 mq
Descrizione:	- Immobile sito nel comune di Alatri, in via Campania n. 3 Scala A int. 2, distinto in Catasto al foglio 37, particella 1351, subalterno 27. Trattasi di un appartamento al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano interrato e quattro piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, edificato nel 2015 (vedi foto da n. 1 a 6). L'appartamento al piano terzo è composto da un ingresso, sala da pranzo con angolo cottura di 28,17 mq (vedi foto n. 6), un corridoio di 6,23 mq (vedi foto n. 7), una camera di 13,70 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 6,09 mq (vedi foto n. 9), una camera di 14,65 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 3,92 mq (vedi foto n. 11) ed un balcone di 33,73 mq (vedi foto n. 12 e 13). L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in gres, parete dell'angolo cottura rivestita in ceramica, porta d'ingresso blindata, infissi interni in legno verniciato bianco, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane ad anta, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia, impianto termico con termosifone in alluminio e caldaia esterna collocata sul balcone. L'appartamento è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso i cancelli pedonale e carrabile condominiali (vedi foto n. 9) dai quali proseguendo sul viale o sulla scala esterna si arriva al portone d'ingresso dal quale si accede direttamente alla scala interna dotata di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Debitrice Esecutata Sig.ra **** Omissis ****, nata a NAPOLI (NA) il 24/11/1986, e dai propri figli **** Omissis ****, nata a Alatri (FR) il 31/01/2010 e **** Omissis ****, nata a Alatri (FR) il 21/12/2013.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Campania n. 3 scala A int. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1351, Sub. 9, Zc. 1, Categoria F1	Superficie	4,80 mq
Descrizione:	- Immobile sito nel comune di Alatri, in via Campania n. 3 Scala A int. 2, distinto in Catasto al foglio 37, particella 1351, subalterno 9. Trattasi di posto auto scoperto al piano primo seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, edificato nel 2015 (vedi foto da n. 1 a 6). Il posto auto scoperto al piano primo seminterrato di circa 12,00 mq (vedi foto n. 14), situato su una porzione pianeggiante della più ampia area cortilizia del fabbricato principale, in corrispondenza del vertice di confine lato sud est come meglio indicato nell'allegato elaborato planimetrico. Il detto posto auto scoperto si presenta con pavimentazione in battuto di cemento con unica delimitazione data dal muro sul lato est e privo di		

	ulteriori delimitazioni.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/02/2016
Reg. gen. 2649 - Reg. part. 308
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: notaio FRANCO ROSSI
Data: 17/02/2016
N° repertorio: 62503
N° raccolta: 25435

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 27/09/2019
Reg. gen. 15140 - Reg. part. 11822
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 11/09/2024
Reg. gen. 16528 - Reg. part. 13397
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPANIA N. 3 SCALA A INT. 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/02/2016
Reg. gen. 2649 - Reg. part. 308
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: notaio FRANCO ROSSI
Data: 17/02/2016
N° repertorio: 62503
N° raccolta: 25435

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 27/09/2019
Reg. gen. 15140 - Reg. part. 11822
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 11/09/2024
Reg. gen. 16528 - Reg. part. 13397
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura