

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capoccia Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 5 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 7 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 2 .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni .....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16

Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Lotto 3.....</b>	<b>20</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
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>	<b>27</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>28</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>28</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>29</b>
<b>Riepilogo bando d'asta.....</b>	<b>31</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>31</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>31</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>31</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2020 del R.G.E.....</b>	<b>33</b>
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.900,00.....</b>	<b>33</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 25.200,00.....</b>	<b>33</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.260,00.....</b>	<b>33</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 20/01/2021, il sottoscritto Ing. Capoccia Simona, con studio in Via Fosso, 18 - 03046 - San Donato Val di Comino (FR), email capoccia.simona@gmail.com, PEC simona1.capoccia@ingpec.eu, Tel. 348 8591630, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2021 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 Alvito (FR) - Via Leone n. 5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 7
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALVITO (FR) - VIA LEONE N. 5**

---

Porzione di fabbricato per civile abitazione, sita in Alvito (FR), alla Via Leone n. 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/04/2021.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALVITO (FR) - VIA LEONE N. 7**

---

Porzione di fabbricato per civile abitazione, sita in Alvito (FR), alla Via Leone n. 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/04/2021.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ALVITO (FR) - VIA LEONE N. 2**

---

Porzione di fabbricato adibito a magazzino, composta al piano terra da un vano, bagno e scala che porta ad un piano superiore non abitabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/04/2021.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 5

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

### CONFINI

---

L'immobile confina, a nord e ad est con strada Via Leone, a ovest con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a sud con Via Ospedale.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	0,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>97,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>04/04/1987</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T-1
Dal <b>04/04/1987</b> al <b>02/02/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T1
Dal <b>02/02/1992</b> al <b>02/02/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 56,04 Piano T1
Dal <b>02/02/1992</b> al <b>20/01/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 56,04 Piano T1
Dal <b>20/01/2007</b> al <b>20/01/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 56,04 Piano T1
Dal <b>20/01/2007</b> al <b>30/06/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 56,04 Piano T1
Dal <b>30/06/2009</b> al <b>03/08/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 56,04 Piano T-1
Dal <b>03/08/2021</b> al <b>10/08/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 79,53

		Piano T-1
--	--	-----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	608	10	1	A4	4	3,5 vani	97 mq	79,53 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dagli accertamenti effettuati nel corso dei vari sopralluoghi presso il bene immobile in oggetto (Verbali di sopralluogo Allegato n. 1), dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, la sottoscritta ha rilevato delle incongruenze:

- mancata rappresentazione del bagno in corrispondenza del pianerottolo delle scale che portano dal piano terra al primo piano;
- mancata rappresentazione del bagno accessibile dalla camera da letto;
- errata rappresentazione dimensionale della camera da letto.

La sottoscritta ha provveduto alla presentazione all'Agenzia delle Entrate del necessario aggiornamento catastale (DOCFA) (Allegato n. 3), a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3). Di conseguenza c'è stata una variazione del sub.

## PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

- è stato necessario eseguire una variazione catastale in quanto vi è difformità tra quanto depositato in catasto e quanto visionato durante i sopralluoghi. E' stato necessario aggiornare gli atti catastali. l'ampliamento consiste nel recupero di alcune zone di sottotetto senza modifiche alla figura di mappa del fabbricato. Non e' stato possibile rilevare lo spessore dei muri di confine;
- non è stato necessario eseguire frazionamenti;

- non sono stati riscontrati cambi di destinazione d'uso.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dalle ispezioni visive effettuate durante i vari sopralluoghi, il bene versa in condizioni buone.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile ha autonomia funzionale ed è privo di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene immobile in oggetto risulta costituito da:

- Esposizione: Nord, Est e Sud;
- Altezza interna utile: h. media 3,40m;
- Str. verticali: muratura di pietrame;
- Solai: in putrelle di acciaio;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura:Tegole in cotto non coibentato;
- Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni pieni;
- Pavimentazione interna: pavimenti piastrellati;
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno;
- Scale: in muratura;
- Servizi igienici parzialmente piastrellato con presenza di sanitari in ceramica di livello economico;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto idrico ed elettrico sono presenti ma sono da rinnovare. Vi è la presenza di un camino come unica fonte di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta complessivamente buono; l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria/ristrutturazione.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene in oggetto si rimanda all'allegata relazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1987 al 04/04/1987	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/04/1987 al 02/02/1992	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/04/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SORA	22/08/1987	83	238
Dal 02/02/1992 al 02/02/1992	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/02/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SORA	14/06/1993	9	261
Dal 02/02/1992 al 20/01/2007	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

			02/02/1992		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	SORA	31/07/1992	9	261	
Dal 20/01/2007 al 20/01/2007	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	LELLA ANGELINA	20/01/2007	27419		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	SEDE COMPRAVENDITA				
Dal 20/01/2007 al 30/06/2009	**** Omissis ****	<b>VOLTURA D'UFFICIO</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	LELLA	20/01/2007	27419		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	SORA		3871.1/2007		
Dal 30/06/2009 al 19/07/2021	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	LABATE ROBERTO	30/06/2009	322011		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

		SEDE COMPRAVENDITA		12627.1/2009	
--	--	-----------------------	--	--------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate, risulta, successivamente all'atto di pignoramento, la trascrizione con Ruolo generale n. 10027 Registro particolare n. 7582 Presentazione n. 7 del 05/08/2020 un atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità Repertorio 27419/13136 del 20/01/2007 (Allegato 6).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 19/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cassino il 15/05/2020  
Reg. gen. 5705 - Reg. part. 4281  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile pignorato ricade in zona "A" - centro storico del P.R.G. del Comune di Alvito (FR). L'immobile ricade nella modalità di intervento D1. Ristrutturazione edilizia con vincolo. Le N.T.A. all'art. 11 comma 2 prevedono per la zona D1:

- la conservazione dei prospetti esterni dell'edificio, degli elementi architettonici di valore e della forma delle coperture a falda;
- l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse storico o contrastino con la comprensione stilistica dell'edificio;
- la conservazione e consolidamento dell'involucro edilizio.

Per le altre disposizioni si rimanda interamente alle N.T.A. (Allegato 7).

L'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico.

L'immobile ricade negli insediamenti urbani storici e territori contermini ai sensi dell'art. 43 del PTPR Regione Lazio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene in oggetto risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, così come si evince dall'estratto di mappa d'impianto risalente al 1903 (Allegato 7).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alvito (Fr) è emerso che il bene in oggetto non è stato oggetto di alcun provvedimento edilizio. Ne consegue che lo scrivente non è in grado di valutare la conformità urbanistica del bene in oggetto per l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio.

Non risultano, inoltre, rilasciate dichiarazioni o certificazioni di abitabilità/agibilità.

Si allegano alla presente la richiesta di accesso agli atti e l'esito di detto accesso dal quale si evince che non risulta reperita alcuna pratica edilizia presso gli archivi comunali (Allegato n. 7).

### *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.

Relativamente agli impianti tecnologici si precisa che non sono state reperite le certificazioni di conformità poiché le stesse non risultano depositate presso gli Archivi Comunali e non si è a conoscenza se la Debitrice Esecutata ne sia in possesso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 7

## 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 1/1)

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina, a nord con strada Via Leone, a ovest con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a est con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a sud con Via Ospedale.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal <b>04/03/1991</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Piano T1
Dal <b>04/03/1991</b> al <b>02/02/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 48,03 Piano T1
Dal <b>02/02/1992</b> al <b>02/02/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 48,03 Piano T1
Dal <b>02/02/1992</b> al <b>02/02/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 48,03 Piano T1
Dal <b>02/02/1992</b> al <b>20/01/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 48,03 Piano T1
Dal <b>20/01/2007</b> al <b>30/06/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 48,03 Piano T1
Dal <b>30/06/2009</b> al <b>03/08/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 48,03 Piano T-1
Dal <b>03/08/2021</b> al <b>10/08/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 608, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 102,26 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	608	11	1	A4	4	4,5 vani	70 mq	102,26 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dagli accertamenti effettuati nel corso dei vari sopralluoghi presso il bene immobile in oggetto (Verbali di sopralluogo Allegato n. 1), dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, la sottoscritta ha rilevato delle incongruenze:

- mancata rappresentazione del wc in corrispondenza della zona cucina;
- mancata rappresentazione del ripostiglio in corrispondenza della zona cucina;
- mancata rappresentazione della parete nel vano scala.

La sottoscritta ha provveduto alla presentazione all'Agenzia delle Entrate del necessario aggiornamento catastale (DOCFA) (Allegato n. 3), a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3). Di conseguenza c'è stata una variazione del sub.

### **PRECISAZIONI**

---

Si precisa quanto segue:

- è stato necessario eseguire una variazione catastale in quanto vi è difformità tra quanto depositato in catasto e quanto visionato durante i sopralluoghi. E' stato necessario aggiornare gli atti catastali. l'ampliamento consiste nel recupero di alcune zone di sottotetto senza modifiche alla figura di mappa del fabbricato. Non e' stato possibile rilevare lo spessore dei muri di confine;
- non è stato necessario eseguire frazionamenti;
- non sono stati riscontrati cambi di destinazione d'uso.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Dalle ispezioni visive effettuate durante i vari sopralluoghi, il bene versa in condizioni pessime a causa di crolli del solaio e lesioni importanti delle partizioni.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile ha autonomia funzionale ed è privo di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene immobile in oggetto risulta costituito da:

- Esposizione: prevalentemente a Nord;
- Altezza interna utile: 3,13m
- Str. verticali: muratura di pietrame;
- Solai: in putrelle di acciaio;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
- Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni pieni;
- Pavimentazione interna: pavimenti al rustico;
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno parzialmente danneggiati;
- Scale: in muratura;
- Servizi igienici: presenza del solo wc non piastrellato;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto idrico ed elettrico non sono presenti. Vi è la presenza di un camino come unica fonte di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta complessivamente scadente; l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria/ristrutturazione.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene in oggetto si rimanda all'allegata relazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1991 al 04/03/1991	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/1991 al 02/02/1992	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	14/06/1993	50	255
Dal 02/02/1992 al 02/02/1992	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	14/06/1993	9	261
Dal 02/02/1992 al 02/02/1992	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	14/06/1993	255	50
Dal 02/02/1992 al 20/01/2007	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SORA	31/07/1992	9	261
Dal 20/01/2007 al 30/06/2009	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LELLA ANGELINA	20/01/2007	27419	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SEDE COMPRAVENDITA	29/01/2007	2036.1/2007	
Dal 30/06/2009 al 19/07/2021	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LABATE ROBERTO	30/06/2009	32011	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SEDE COMPRAVENDITA		12627.1/2009	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate, risulta, successivamente all'atto di pignoramento, la trascrizione con Ruolo generale n. 10029 Registro particolare n. 7584 Presentazione n. 9 del 05/08/2020 un atto per

causa di morte - accettazione tacita di eredità Repertorio 27419/13136 del 20/01/2007 (Allegato 6).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cassino il 15/05/2020

Reg. gen. 5705 - Reg. part. 4281

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile pignorato ricade in zona "A" - centro storico del P.R.G. del Comune di Alvito (FR). L'immobile ricade nella modalità di intervento D1. Ristrutturazione edilizia con vincolo. Le N.T.A. all'art. 11 comma 2 prevedono per la zona D1:

-la conservazione dei prospetti esterni dell'edificio, degli elementi architettonici di valore e della forma delle coperture a falda;

-l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse storico o contrastino con la comprensione stilistica dell'edificio;

-la conservazione e consolidamento dell'involucro edilizio.

Per le altre disposizioni si rimanda interamente alle N.T.A. (Allegato 7).

L'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico.

L'immobile ricade negli insediamenti urbani storici e territori contermini ai sensi dell'art. 43 del PTPR Regione Lazio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene in oggetto risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, così come si evince dall'estratto di mappa d'impianto risalente al 1903 (Allegato 7).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alvito (Fr) è emerso che il bene in oggetto non è stato oggetto di alcun provvedimento edilizio. Ne consegue che lo scrivente non è in grado di valutare la conformità urbanistica del bene in oggetto per l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio.

Non risultano, inoltre, rilasciate dichiarazioni o certificazioni di abitabilità/agibilità.

Si allegano alla presente la richiesta di accesso agli atti e l'esito di detto accesso dal quale si evince che non risulta reperita alcuna pratica edilizia presso gli archivi comunali (Allegato n. 7).

### **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.

Relativamente agli impianti tecnologici si precisa che non sono state reperite le certificazioni di conformità poiché le stesse non risultano depositate presso gli Archivi Comunali e non si è a conoscenza se la Debitrice Esecutata ne sia in possesso.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **LOTTO 3**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 2

### **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 1/1)

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

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

## CONFINI

L'immobile confina, a est con strada Via Leone, a sud con strada Via Leone, a nord ed ad est confine naturale in roccia.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,70 m	T
Magazzino	18,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	1,35 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stato possibile rilevare lo spessore dei muri di confine.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>04/04/1987</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 588, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 20 Piano Terra
Dal <b>04/04/1987</b> al <b>02/02/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 588, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 20 Piano Terra
Dal <b>02/02/1992</b> al <b>20/01/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 588, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 20 Piano Terra
Dal <b>20/01/2007</b> al <b>30/06/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 588, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 20

		Piano Terra
Dal 30/06/2009 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 588, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 20 Piano Terra
Dal 29/07/2021 al 10/08/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 588, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.13, Cons. 38 Superficie catastale 62 mq Rendita € 96,16 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	588	8	1	C2	13	38	62 mq	96,16 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dagli accertamenti effettuati nel corso dei vari sopralluoghi presso il bene immobile in oggetto (Verbali di sopralluogo Allegato n. 2) e dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, la sottoscritta ha rilevato le seguenti incongruenze:

- una diversa distribuzione degli spazi interni data la presenza, al piano terra, di un bagno ed una scala che porta al primo piano oltre la presenza di un solaio in putrelle in acciaio sopra il quale insiste un area adibita a ripostiglio.

La sottoscritta ha provveduto alla presentazione all'Agenzia delle Entrate del necessario aggiornamento catastale (DOCFA) (Allegato n. 10), a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 11). Di conseguenza c'è stata una variazione del sub.

## PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

- è stato necessario eseguire una variazione catastale in quanto vi è difformità tra quanto depositato in catasto e quanto visionato durante i sopralluoghi. E' stato necessario aggiornare gli atti catastali. L'ampliamento consiste nella sopraelevazione senza modifiche alla figura di mappa del fabbricato. Non e' stato possibile rilevare lo spessore dei muri di confine;
- non è stato necessario eseguire frazionamenti;
- non sono stati riscontrati cambi di destinazione d'uso.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile ad oggi risulta non utilizzato ed è in condizioni discrete.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile ha autonomia funzionale ed è privo di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene immobile in oggetto risulta costituito da:

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: Piano Terra: h. media 2,70m Piano Primo: h. media 1.35m

Str. verticali esterne: in pietra parzialmente intonacate;

Solai: in putrelle di acciaio;

Copertura: a falde in legno;

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni pieni;

Pavimentazione interna: pavimenti al rustico;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno;

Scale: in muratura;

Servizio igienico sottoscala parzialmente piastrellato con presenza di sanitari in ceramica di livello economico;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto idrico ed elettrico sono presenti ma sono da rinnovare. Vi è l'assenza di fonte di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta complessivamente discreto; l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria/ristrutturazione.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene in oggetto si rimanda all'allegata relazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1987 al 04/04/1987	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 04/04/1987 al 02/02/1992	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA PER PASSAGGIO CAUSA DI MORTE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	04/04/1987				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
SORA	22/08/1987			83	238
Dal 02/02/1992 al 20/01/2007	**** Omissis ****			<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/02/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



			09/02/1995		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SORA	14/06/1993	9	261
Dal 20/01/2007 al 30/06/2009	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LELLA ANGELINA	20/01/2007	27419	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SEDE COMPRAVENDITA		2036.1/2007	
Dal 30/06/2009 al 19/07/2021	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LABATE ROBERTO	30/06/2009	322011	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SEDE COMPRAVENDITA		12627.1/2009	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate, risulta, successivamente all'atto di pignoramento, la trascrizione con Ruolo generale n. 10028 Registro particolare n. 7583 Presentazione n. 8 del 05/08/2020 un atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità Repertorio 27419/13136 del 20/01/2007 (Allegato 6).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 19/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cassino il 15/05/2020

Reg. gen. 5705 - Reg. part. 4281

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile pignorato ricade in zona "A" - centro storico del P.R.G. del Comune di Alvito (FR).

L'immobile ricade nella modalità di intervento D1. Ristrutturazione edilizia con vincolo.

Le N.T.A. all'art. 11 comma 2 prevedono per la zona D1:

- la conservazione dei prospetti esterni dell'edificio, degli elementi architettonici di valore e della forma delle coperture a falda;

- l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse storico o contrastino con la comprensione stilistica dell'edificio;

- la conservazione e consolidamento dell'involucro edilizio.

Per le altre disposizioni si rimanda interamente alle N.T.A. (Allegato 7).

L'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico.

L'immobile ricade negli insediamenti urbani storici e territori contermini ai sensi dell'art. 43 del PTPR Regione Lazio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene in oggetto risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, così come si evince dall'estratto di mappa d'impianto risalente al 1903 (Allegato 7).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alvito (Fr) è emerso che il bene in oggetto non è stato oggetto di alcun provvedimento edilizio. Ne consegue che lo scrivente non è in grado di valutare la conformità urbanistica del bene in oggetto per l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio.

Non risultano, inoltre, rilasciate dichiarazioni o certificazioni di abitabilità/agibilità.

Si allegano alla presente la richiesta di accesso agli atti e l'esito di detto accesso dal quale si evince che non risulta reperita alcuna pratica edilizia presso gli archivi comunali (Allegato n. 7).

### ***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.

Relativamente agli impianti tecnologici si precisa che non sono state reperite le certificazioni di conformità poiché le stesse non risultano depositate presso gli Archivi Comunali e non si è a conoscenza se la Debitrice Esecutata ne sia in possesso.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

Per la conformazione dei beni pignorati la scrivente ha ritenuto opportuno la formazione di più lotti in quanto i tre immobili sono distinti, hanno accessi diversi ed indipendenti e possono essere venduti separatamente.

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 dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 5  
Porzione di fabbricato per civile abitazione, sita in Alvito (FR), alla Via Leone n. 5.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 608, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 67.900,00  
Il metodo adottato è il "comparativo". Da indagini di mercato consistente nella consultazione delle pubblicità immobiliari relative a quotazioni di beni analoghi della zona si è desunto un prezzo unitario di mercato pari a 700 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alvito (FR) - Via Leone n. 5	97,00 mq	700,00 €/mq	€ 67.900,00	100,00%	€ 67.900,00
Valore di stima:					€ 67.900,00

Valore di stima: € 67.900,00

**Valore finale di stima: € 67.900,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 7  
Porzione di fabbricato per civile abitazione, sita in Alvito (FR), alla Via Leone n. 7.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 608, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 31.500,00  
Il metodo adottato è il "comparativo". Da indagini di mercato consistente nella consultazione delle pubblicità immobiliari relative a quotazioni di beni analoghi della zona si è desunto un prezzo unitario di mercato pari a 450 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Alvito (FR) - Via Leone n. 7	70,00 mq	450,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 31.500,00
Valore di stima:					€ 31.500,00

Valore di stima: € 31.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

**Valore finale di stima: € 25.200,00**

Si precisa che il valore sopra stimato potrebbe subire un deprezzamento sostanziale nel tempo a causa dell'apertura presente sul tetto e il crollo parziale del solaio, meglio descritto al capitolo "STATO CONSERVATIVO", che espone gli elementi della costruzione sottostanti alle intemperie accelerandone il degrado.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 2  
Porzione di fabbricato adibito a magazzino, composta al piano terra da un vano, bagno e scala che porta ad un piano superiore non abitabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 588, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.260,00  
Il metodo adottato è il "comparativo". Da indagini di mercato consistente nella consultazione delle pubblicità immobiliari relative a quotazioni di beni analoghi della zona si è desunto un prezzo unitario di mercato pari a 350 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Alvito (FR) - Via Leone n. 2	23,60 mq	350,00 €/mq	€ 8.260,00	100,00%	€ 8.260,00
				Valore di stima:	€ 8.260,00

Valore di stima: € 8.260,00

**Valore finale di stima: € 8.260,00**

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.

San Donato Val di Comino, li 11/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Capoccia Simona

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Foto - Relazione fotografica
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti Comune
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento catastale
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - Docfa
- ✓ Altri allegati - Documenti aggiornati

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 5  
Porzione di fabbricato per civile abitazione, sita in Alvito (FR), alla Via Leone n. 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 608, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade in zona "A" - centro storico del P.R.G. del Comune di Alvito (FR). L'immobile ricade nella modalità di intervento D1. Ristrutturazione edilizia con vincolo. Le N.T.A. all'art. 11 comma 2 prevedono per la zona D1: -la conservazione dei prospetti esterni dell'edificio, degli elementi architettonici di valore e della forma delle coperture a falda; -l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse storico o contrastino con la comprensione stilistica dell'edificio; -la conservazione e consolidamento dell'involucro edilizio. Per le altre disposizioni si rimanda interamente alle N.T.A. (Allegato 7). L'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico. L'immobile ricade negli insediamenti urbani storici e territori contermini ai sensi dell'art. 43 del PTPR Regione Lazio.

**Prezzo base d'asta: € 67.900,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 7  
Porzione di fabbricato per civile abitazione, sita in Alvito (FR), alla Via Leone n. 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 608, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade in zona "A" - centro storico del P.R.G. del Comune di Alvito (FR). L'immobile ricade nella modalità di intervento D1. Ristrutturazione edilizia con vincolo. Le N.T.A. all'art. 11 comma 2 prevedono per la zona D1: -la conservazione dei prospetti esterni dell'edificio, degli elementi architettonici di valore e della forma delle coperture a falda; -l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse storico o contrastino con la comprensione stilistica dell'edificio; -la conservazione e consolidamento dell'involucro edilizio. Per le altre disposizioni si rimanda interamente alle N.T.A. (Allegato 7). L'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico. L'immobile ricade negli insediamenti urbani storici e territori contermini ai sensi dell'art. 43 del PTPR Regione Lazio.

**Prezzo base d'asta: € 25.200,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Alvito (FR) - Via Leone n. 2  
Porzione di fabbricato adibito a magazzino, composta al piano terra da un vano, bagno e scala che porta ad un piano superiore non abitabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 588, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade in zona "A" - centro storico del P.R.G. del Comune di Alvito (FR). L'immobile ricade nella modalità di intervento D1. Ristrutturazione edilizia con vincolo. Le N.T.A. all'art. 11 comma 2 prevedono per la zona D1: - la conservazione

dei prospetti esterni dell'edificio, degli elementi architettonici di valore e della forma delle coperture a falda; - l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse storico o contrastino con la comprensione stilistica dell'edificio; - la conservazione e consolidamento dell'involucro edilizio. Per le altre disposizioni si rimanda interamente alle N.T.A. (Allegato 7). L'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico. L'immobile ricade negli insediamenti urbani storici e territori contermini ai sensi dell'art. 43 del PTPR Regione Lazio.

**Prezzo base d'asta: € 8.260,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.900,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alvito (FR) - Via Leone n. 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 608, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	97,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dalle ispezioni visive effettuate durante i vari sopralluoghi, il bene versa in condizioni buone.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato per civile abitazione, sita in Alvito (FR), alla Via Leone n. 5.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.200,00**

---

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alvito (FR) - Via Leone n. 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 608, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	70,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dalle ispezioni visive effettuate durante i vari sopralluoghi, il bene versa in condizioni pessime a causa di crolli del solaio e lesioni importanti delle partizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato per civile abitazione, sita in Alvito (FR), alla Via Leone n. 7.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.260,00**

---

**Bene N° 3 - Magazzino**

<b>Ubicazione:</b>	Alvito (FR) - Via Leone n. 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 588, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	23,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile ad oggi risulta non utilizzato ed è in condizioni discrete.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato adibito a magazzino, composta al piano terra da un vano, bagno e scala che porta ad un piano superiore non abitabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		