TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 7
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 10
- Normativa urbanistica 10
- Regolarità edilizia 11
- Vincoli od oneri condominiali 11

Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 15
- **Lotto Unico** 15

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2024 del R.G.E. 16
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.000,00** 16

INCARICO

All'udienza del 23/04/2025, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Irene, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email irene.turriziani.c@gmail.com, PEC irene.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 347 8540142, Fax 0775 291008, 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 Urbano Sabellico 44, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 41°43'23.4"N 13°20'47.3"E)

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato consiste in una porzione di fabbricato in triplice elevazione ubicato nel centro storico del comune di Alatri, posto a circa 600 metri dall'acropoli.
Esso si compone di:
- appartamento adibito ad abitazione, su due piani - terra e primo - collegati da una scala interna, con accesso da via Urbano Sabellico;
- autorimessa posta al piano seminterrato, con accesso da Vicolo Coatti.

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 Urbano Sabellico 44, piano T-1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta incompleta in quanto non riporta la provenienza del bene ante ventennio.

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'appartamento (sub. 3) confina con strada Via Urbano Sabellico, particelle 1441 e 1352, salvo altri.
L'autorimessa (sub. 1) confina con strada Vicolo Coatti, particelle 1441, 1352, 1439, 1440, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,55 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,90 m	T
Abitazione	36,55 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,80 m	1
Loggia	3,60 mq	3,60 mq	0,40	1,44 mq	1,00 m	1
Autorimessa	34,45 mq	43,00 mq	0,4	17,20 mq	2,60 m	S1
Corte	127,00 mq	127,00 mq	0,02	2,54 mq	1,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**107,18 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**107,18 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **13/03/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1438, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 25 Rendita € 15,49 Piano T

Dal **14/03/1992** al **06/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1438, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 25 Rendita € 15,49 Piano T
Dal **07/02/2007** al **09/03/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 105, Part. 1438, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 25 Rendita € 15,49 Piano T
Dal **10/03/2010** al **18/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 105, Part. 1438, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 25 Rendita € 15,49 Piano T
Dal **19/12/2011** al **09/05/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 105, Part. 1438, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 238,60 Piano T-1
Dal **10/05/2018** al **01/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 105, Part. 1438, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 238,60 Piano T-1

La cronistoria catastale sopra riportata si riferisce alla particella distinta in C.F. al Fg. 105 n. 1438 sub. 3, ossia quella dove è presente l'immobile residenziale. Per la cronistoria dell'altra particella pignorata e inserita nel lotto, vedasi la visura catastale allegata alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	1438	3	1	A3	2	5,5	96 mq	238,6 €	T-1	
	105	1438	1	1	C6	4	25	56 mq	19,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'abitazione, posta ai piani terra e primo e distinta in C.F. al Fg. 105 n. 1438 sub. 3, risultano delle difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale agli atti; esse consistono in:
- al piano terra, rispetto alla planimetria catastale, attualmente non sono presenti i tramezzi di separazione tra ingresso e altra camera e tra cucina e stessa camera; è presente un bagno al posto del ripostiglio e una finestra in corrispondenza della cucina;
- al piano primo attualmente i tramezzi sono disposti in modo differente.
Lo stato attuale è conforme all'ultimo titolo edilizio - C.I.L.A. n. 126/18 prot. 25462 del 03/08/2018 - presente agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri (vedi paragrafo "Regolarità edilizia").
Pertanto è necessario effettuare una variazione catastale per allineare la planimetria catastale allo stato attuale dell'immobile, corrispondente al predetto titolo edilizio.
Le spese necessarie per effettuare la variazione catastale sono stimate forfettariamente in Euro 1.000,00 e verranno detratte dal valore di stima dell'immobile.
Riguardo l'autorimessa, posta al piano seminterrato e distinta in C.F. al Fg. 105 n. 1438 sub. 1, si fa presente che catastalmente risulta dotata di corte esclusiva, posta all'ingresso, ma in base allo stato dei luoghi, accertato nei sopralluoghi, detta corte è di fatto strada pubblica, denominata Vicolo Coatti, in quanto essa consente l'accesso, pedonale e carrabile, sia all'autorimessa sia agli altri beni della zona.

PRECISAZIONI

Riguardo l'unità immobiliare distinta in C.F. al Fg. 105 n. 1438 sub. 1 - autorimessa -, si fa presente che catastalmente risulta dotata di corte esclusiva, posta all'ingresso, ma in base allo stato dei luoghi, accertato nei sopralluoghi, detta corte è di fatto strada pubblica, denominata Vicolo Coatti, in quanto essa consente l'accesso, pedonale e carrabile, sia all'autorimessa sia agli altri beni della zona.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile consiste in un appartamento residenziale in duplice elevazione, collegato da una scala interna autoportante in acciaio, e in un'autorimessa a servizio dell'abitazione.

L'appartamento si compone:
- al piano terra di un soggiorno a vista con angolo cottura e di un wc;
- al piano primo di un disimpegno, due camere, un ripostiglio, un bagno e un balcone coperto del tipo loggia.
Esposizione: soggiorno e prima camera a Ovest, cucina e seconda camera a Est. Altezza interna: 2,90 m al piano terra, 2,80 al piano primo.
Strutture verticali: muratura portante in pietrame. Solai: solai in legno lamellare e copertura al piano primo con travi del tetto a vista, in legno.
Pareti esterne ed interne: pareti esterne lasciate al grezzo, pareti interne: intonaco con pittura, in alcune porzioni delle pareti al piano terra sono state lasciate le pietre a vista.
Pavimentazioni interne: pavimenti in gres porcellanato.
Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso blindato, porte interne in legno, infissi esterni in pvc effetto legno con taglio termico e persiane in alluminio.
Impianto termico: caldaia autonoma alimentata a metano per ACS e climatizzazione invernale, posta nel locale autorimessa, presenza di pannelli radianti e di un condizionatore al piano primo.
L'autorimessa è posta al piano sottostante all'abitazione, ed ha accesso diretto da Vicolo Coatti.
Esposizione: ingresso a Est. Altezza interna: 2,60.
Strutture verticali: muratura portante in pietrame. Solai: solai in legno lamellare.
Pareti esterne ed interne: pareti esterne lasciate al grezzo, pareti interne: intonaco con pittura.
Pavimentazioni interne: pavimenti in ceramica.
Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso in legno con lucernario.
Presenza di caldaia e autoclave a servizio dell'abitazione e di piccolo lavatoio di servizio.
In adiacenza all'ingresso, è presente una corte che, sebbene catastalmente risulta come esclusiva dell'autorimessa, è di fatto strada pubblica, denominata Vicolo Coatti, in quanto consente l'accesso agli altri beni della zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 28/07/1945 al 13/03/1992</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Pelloni</td><td>28/07/1945</td><td>209</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Frosinone</td><td>10/08/1945</td><td>-</td><td>3185</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ferentino	05/08/1945	39	69
Dal **16/01/2013** al **09/05/2018**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			14/03/1992	99/9990/13	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	18/03/2013	5959	4230
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/12/2016** al **09/05/2018**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione integrativa**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			14/03/1992	2005/9990/16	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	07/03/2017	3556	2810
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **31/08/2017** al **09/05/2018**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			10/03/2010	1205/9990/17	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	23/10/2017	16653	12787
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/04/2018** al **09/05/2018**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione integrativa**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			10/03/2010	494/9990/18	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		Frosinone	24/07/2018	12323	9310
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/05/2018**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Ricciotti Jacopo	10/03/2010	526/419	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	14/05/2018	7960	6027
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/05/2018**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Ricciotti Jacopo	10/05/2018	526/419	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	14/05/2018	7959	6026
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/05/2018**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Ricciotti Jacopo	14/03/1992	526	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	03/02/2025	1822	1424
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che:
- le trascrizioni n. 1424/2025, 6026/2018 e 6027/2018 riguardano entrambi i subalterni pignorati, ossia i

sub.1 e 3 del Fg. 105 n. 1438;
- le trascrizioni n. 9310/2018 e 2810/2017 riguardano il solo sub.1 pignorato;
- le trascrizioni n. 4230/2013 e 12787/2017 riguardano il solo sub.3 pignorato;
- la trascrizione n. 3185/1945 fa riferimento al subalterno 2, da cui è poi derivato l'attuale subalterno 3 pignorato -abitazione- (vedasi visura catastale).
Riguardo il subalterno 1, anch'esso pignorato -autorimessa-, nonostante le ricerche effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone, non è stato possibile rinvenire atti di provenienza ante 2017.
Le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Alatri (FR) il 14/05/2018
  Reg. gen. 7963 - Reg. part. 1115
  Importo: € 101.850,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 67.900,00
  Rogante: Notaio Ricciotti Jacopo
  Note: Sono presenti le seguenti annotazioni: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1537 del 08/10/2018 derivante da erogazione parziale; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 57 del 10/01/2019 derivante da erogazione a saldo.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Frosinone il 03/01/2025
  Reg. gen. 54 - Reg. part. 47
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che, secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il bene pignorato ricade nelle seguente zona:
- Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 co. 1 lett. c) D.lgs. 42/2004), beni ricognitivi di piano, insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 fabbricato, essendo situato in centro storico del Comune di Alatri, è di vecchissima costruzione, ante 1967.
La sottoscritta ha effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri e ha rilevato la presenza del seguente titolo abilitativo relativo all'abitazione, posta ai piani terra e primo e distinta in C.F. al Fg. 105 n. 1438 sub. 3:
- Comunicazione di Inizio Lavoro Asseverata - C.I.L.A. - acquisita agli atti del Comune con prot. 25462 del 03/08/2018 - n.126/18, per i seguenti lavori: demolizione e realizzazione di nuove tramezzature per diversa distribuzione degli ambienti, realizzazione di servizio igienico in vano sottoscala, realizzazione di nuovi intonaci, pavimenti, tinteggiature ed impianti tecnologici.
La situazione attuale corrisponde a quanto rappresentato nella predetta C.I.L.A., sebbene a fine lavori non sia stata fatta la relativa pratica catastale di variazione.
Le spese necessarie per effettuare la variazione catastale sono stimate forfettariamente in Euro 1.000,00 e verranno detratte dal valore di stima dell'immobile.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Urbano Sabellico 44, piano T-1-S1
  L'immobile pignorato consiste in una porzione di fabbricato in triplice elevazione ubicato nel centro storico del comune di Alatri, posto a circa 600 metri dall'acropoli. Esso si compone di: - appartamento adibito ad abitazione, su due piani - terra e primo - collegati da una scala interna, con accesso da via Urbano Sabellico; - autorimessa posta al piano seminterrato, con accesso da Vicolo Coatti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 1438, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 105, Part. 1438, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 117.898,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alatri (FR) - Via Urbano Sabellico 44, piano T-1-S1	107,18 mq	1.100,00 €/mq	€ 117.898,00	100,00%	€ 117.898,00
				Valore di stima:	€ 117.898,00

Valore di stima: € 117.898,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

Valore finale di stima: **€ 117.000,00**

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Riguardo l'autorimessa, posta al piano seminterrato e distinta in C.F. al Fg. 105 n. 1438 sub. 1, si fa presente che:
- catastalmente risulta dotata di corte esclusiva, posta all'ingresso, ma in base allo stato dei luoghi, accertato nei sopralluoghi, detta corte è di fatto strada pubblica, denominata Vicolo Coatti, in quanto essa consente l'accesso, pedonale e carrabile, sia all'autorimessa sia agli altri beni della zona;
- nonostante le ricerche effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone, non è stato possibile rinvenire per questo subalterno atti di provenienza ante 2017.

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 10/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Turriziani Colonna Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione di sopralluogo (Aggiornamento al 02/05/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale Fg. 105 di Alatri (Aggiornamento al 01/05/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Catasto Fabbricati (Aggiornamento al 01/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 01/05/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 01/05/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. compravendita 6026-2018 (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. successione 12787-2017 (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. successione integrativa 9310-2018 (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. accettazione 6027-2017 (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. successione 4230-2013 (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. successione integrativa 2810-2017 (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. accettazione 1424-2025 (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario debitore esecutato (Aggiornamento al 04/08/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascr. pignoramento 47-2025 (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto Alatri _ Google Maps (Aggiornamento al 18/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. compravendita 3185/1945 (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/06/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Urbano Sabellico 44, piano T-1-S1
  L'immobile pignorato consiste in una porzione di fabbricato in triplice elevazione ubicato nel centro storico del comune di Alatri, posto a circa 600 metri dall'acropoli. Esso si compone di: - appartamento adibito ad abitazione, su due piani - terra e primo - collegati da una scala interna, con accesso da via Urbano Sabellico; - autorimessa posta al piano seminterrato, con accesso da Vicolo Coatti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 1438, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 105, Part. 1438, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Si rappresenta che, secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il bene pignorato ricade nelle seguente zona: - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 co. 1 lett. c) D.lgs. 42/2004), beni ricognitivi di piano, insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.

Prezzo base d'asta: **€ 117.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Urbano Sabellico 44, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 1438, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 105, Part. 1438, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	107,18 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in una porzione di fabbricato in triplice elevazione ubicato nel centro storico del comune di Alatri, posto a circa 600 metri dall'acropoli. Esso si compone di: - appartamento adibito ad abitazione, su due piani - terra e primo - collegati da una scala interna, con accesso da via Urbano Sabellico; - autorimessa posta al piano seminterrato, con accesso da Vicolo Coatti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.		