

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Carlo Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	10
Premessa.....	10
Descrizione	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	10
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	11
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	12
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	13
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	14
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	14
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	14
Lotto 1	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	15
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	15
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	15
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	15
Titolarità	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	16
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	16
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	16
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	17
Confini	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	17
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	17
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	17
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	17
Consistenza	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	18

Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	18
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	19
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	20
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	21
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	22
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	23
Dati Catastali	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	24
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	24
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	25
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	25
Precisazioni	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	26
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	26
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	26
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	26
Patti	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	26
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	26
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	26
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	26
Stato conservativo	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	26
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	27
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	27
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	27

Parti Comuni.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	27
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	27
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	27
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	27
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	28
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	28
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	28
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	28
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	29
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	29
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	30
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	30
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	30
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	30
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	30
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	31
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	33
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	34
Formalità pregiudizievoli	35
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	35
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	36

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	36
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	37
Normativa urbanistica	38
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	38
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	38
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	39
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	39
Regolarità edilizia	39
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	40
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	40
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	42
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	43
Vincoli od oneri condominiali	44
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	44
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	44
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	44
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	44
Lotto 2	44
Completezza documentazione ex art. 567	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle	45
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle	45
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle	45
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle	45
Titolarità	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle	46

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	46
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	47
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	47
Confini.....	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	47
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	48
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	48
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	48
Consistenza.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	48
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	49
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	49
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	50
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	52
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	52
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	53
Dati Catastali.....	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	54
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	55
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	55
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	56

Precisazioni.....	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	56
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	56
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	56
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	57
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	57
Patti.....	57
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	57
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	57
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	57
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	57
Stato conservativo	57
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	57
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	58
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	58
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	58
Parti Comuni.....	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	58
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	58
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	59
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	59
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	59

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	59
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	59
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	59
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	60
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	60
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	60
Stato di occupazione.....	60
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	60
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	61
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	61
Provenienze Ventennali.....	61
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	61
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	62
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	63
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	65
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	66
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	68
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	68
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	68
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	69
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	70

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	70
Normativa urbanistica	71
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	71
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	71
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	71
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	72
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	72
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	73
Vincoli od oneri condominiali.....	73
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	73
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	73
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	73
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	74
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	74
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	74
Stima / Formazione lotti.....	74
Lotto 1	75
Lotto 2	77
Riepilogo bando d'asta.....	82
Lotto 1	82
Lotto 2	84
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.	88
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 367.829,34	88
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 34.098,40	90
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	93
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	93
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	93
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	94
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T.....	95
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	95
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	96
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....	96



Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....97



Bene N° 9 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....97

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle.....98



In data 11/02/2024, il sottoscritto Geom. Di Carlo Fabio, con studio in Via Colle Mastroianni, s.n.c. - 03030 - Fontechiari (FR), email fabio.dicarlo@live.it, PEC fabio.dicarlo@geopec.it, Tel. 328 7376616, Fax 0776 890520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1 (Coord. Geografiche: 41°28'37.39"N - 13°53'15.01"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T (Coord. Geografiche: 41°28'37.39"N - 13°53'15.01"E)
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°28'37.39"N - 13°53'15.01"E)
- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T (Coord. Geografiche: 41°28'37.39"N - 13°53'15.01"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle (Coord. Geografiche: 41°28'35.64"N - 13°53'8.56"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle (Coord. Geografiche: 41°28'36.0"N - 13°53'09.5"E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle (Coord. Geografiche: 41°28'32.06"N - 13°53'10.60"E)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle (Coord. Geografiche: 41°28'30.43"N - 13°53'13.19"E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle (Coord. Geografiche: 41°28'29.89"N - 13°53'11.22"E)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle (Coord. Geografiche: 41°28'37.07"N - 13°53'12.26"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina).

Il bene n. 1 adibito a Civile Abitazione, è Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 8, è disposto su due livelli, composto da un piano seminterrato ed un primo piano, collegati tra loro da una scala comune censita con il subalterno 3.

Tale unità immobiliare, ad oggi necessita di una manutenzione ordinaria/straordinaria generale presentandosi in uno stato quasi totale di abbandono. Il piano seminterrato, presenta ambienti destinati a civile abitazione quali cucina con la presenza di un forno a legna e griglia, bagni e locali ad uso dispensa-deposito. Molto probabilmente gli ambienti al piano seminterrato venivano utilizzati come cucina per la preparazione degli alimenti che venivano poi serviti e consumati al piano superiore (Piano Terra censito con il Subalterno n. 9 adibito a Locale commerciale), presumibilmente utilizzato per lo svolgimento dell'attività di ristorazione. Il piano primo invece è diviso principalmente in tre ambienti adibiti a camere da letto con bagni interni, vi è un balcone, un terrazzo e due ambienti adibiti a disimpegno e ripostiglio.

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 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina).

Il bene n. 2 adibito a Locale Commerciale, è Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 9, ed è disposto su un solo livello al piano terra. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune esterna censita con il subalterno 12, ma vi si può accedere anche dalla scala comune censita con il subalterno 3, creando di fatto un collegamento tra il bene n. 2 oggetto di descrizione con il bene n. 1 precedentemente descritto.

Tale unità immobiliare, ad oggi necessita di una manutenzione ordinaria/straordinaria generale presentandosi in uno stato quasi totale di abbandono. La presenza di un soppalco con una scalinata di accesso ad esso completamente a vista, ambienti molto ampi e luminosi, la presenza di un bel camino ad angolo, lascia pensare che molto probabilmente tali ambienti venivano utilizzati in precedenza per lo svolgimento dell'attività di ristorazione.

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° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina).

Il bene n. 3, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 10, è un manufatto ancora in corso di costruzione, disposto su un solo livello al piano seminterrato. È composto da una struttura portante in pilastri e travi in cls armato, coperto con un solaio in latero cemento e tamponato in mattoni forati parzialmente intonacati. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune censita con il subalterno n. 12, ma è anche accessibile e quindi comunicante mediante la presenza di due aperture, con il piano seminterrato del bene n. 1 precedentemente descritto.

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° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina).

Il bene n. 4, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 11, è un lastrico solare al piano terra che nasce dalla realizzazione del solaio di copertura del bene n. 3 precedentemente descritto.

Si accede ad esso principalmente dalla corte comune censita con il subalterno n. 12, ma è anche accessibile e quindi comunicante mediante la presenza di un'apertura, con il bene n. 2 adibito a Locale Commerciale precedentemente descritto.

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° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina).

Il bene n. 5, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 20, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

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° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina).

Il bene n. 6, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 36, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

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° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina).

Il bene n. 7, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 131, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

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° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina).

Il bene n. 8, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 278, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

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° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina).

Il bene n. 9, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 280, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

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° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina).

Il bene n. 10, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 330, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

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

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

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

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

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

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

L'unità immobiliare al piano seminterrato confina a nord-ovest con il subalterno n. 10 ed a sud-est con la scala comune censita con il subalterno n. 3, al piano superiore con l'unità immobiliare censita con il subalterno n. 9 ed i restati lati con la corte comune censita con il subalterno n. 12. I subalterni confinanti risultano essere di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con il subalterno n. 11 ed i restanti lati con la corte comune censita con il subalterno n. 12. I subalterni confinanti risultano essere di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

L'unità immobiliare al piano seminterrato confina a sud-est con il subalterno n. 8, al piano superiore con il lastrico solare censito con il subalterno n. 11 ed i restanti lati con la corte comune censita con il subalterno n. 12. I subalterni confinanti risultano essere di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Il lastrico solare confina a sud-est con il subalterno n. 9, ed i restanti lati con la corte comune censita con il subalterno n. 12. I subalterni confinanti risultano essere di proprietà dell'esecutato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	114,37 mq	162,60 mq	1	162,60 mq	3,40 m	S1
Locale di deposito	8,88 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	3,40 m	S1
Abitazione	78,60 mq	96,70 mq	1	96,70 mq	1,95 m	1
Balcone scoperto	9,10 mq	9,10 mq	0,25	2,27 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	1
Cortile (B.C.N.C. - Sub 12)	629,00 mq	629,00 mq	0,05	31,45 mq	0,00 m	T
Vano Scala - B.C.N.C. - Sub 3	5,40 mq	6,98 mq	0,50	6,97 mq	0,00 m	S1 - T - 1
Totale superficie convenzionale:				309,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				309,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della corte comune censita con il subalterno n. 12, è pari a mq. 1258 totali.

Essendo quest'ultima a servizio dei Beni n. 1 e n. 2, il calcolo della consistenza, per una corretta ripartizione ai fini estimativi, viene considerata nella misura del 50% per il bene n. 1 (mq. 1258 / 2 = mq. 629) e il restante 50% per il bene n. 2.

Stesso analogo calcolo viene attuato anche per il vano scala censito con il subalterno n. 3.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locali Commerciali	154,55 mq	199,40 mq	1	199,40 mq	2,75 m	T
Balcone Coperto	9,10 mq	9,10 mq	0,40	3,64 mq	0,00 m	T
Cortile	629,00 mq	629,00 mq	0,05	31,45 mq	0,00 m	T
Vano Scala - B.C.N.C. - Sub 3	5,40 mq	6,98 mq	0,50	3,49 mq	0,00 m	S1 - T - 1
Soppalco praticabile	10,15 mq	10,15 mq	0,80	8,12 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				246,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	246,10 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della corte comune censita con il subalterno n. 12, è pari a mq. 1258 totali. Essendo quest'ultima a servizio dei Beni n. 1 e n. 2, il calcolo della consistenza, per una corretta ripartizione ai fini estimativi, viene considerata nella misura del 50% per il bene n. 1 (mq. 1258 / 2 = mq. 629) e il restante 50% per il bene n. 2.

Stesso analogo calcolo viene attuato anche per il vano scala censito con il subalterno n. 3.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	173,00 mq	173,00 mq	0,05	8,65 mq	0,00 m	S1 - T
Totale superficie convenzionale:				8,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di pignoramento, è stato edificato in assenza di autorizzazioni edilizie e non risulta essere allo stato attuale sanabile in quanto la zona ove insiste lo stesso, ricade in Zona Omogenea E2 (Zona Agricola Collinare) del PRG del Comune di Cervaro (Fr).

A seguito di quanto sopra asserito, il calcolo della consistenza ai fini estimativi, viene effettuato utilizzando la superficie della sola area di sedime, computata con gli stessi coefficienti utilizzati per il calcolo della consistenza della corte.

In considerazione del fatto che sia il Bene n. 3 che il Bene n. 4 (post demolizione dell'opera abusiva), costituiscono una superficie totale di mq. 346 che, per una corretta ripartizione ai fini estimativi degli stessi, viene considerata nella misura del 50% per il bene n. 3 (mq. 346 / 2 = mq. 173) ed il restante 50% per il bene n. 4.

Si precisa che detta superficie, viene computata con gli stessi coefficienti utilizzati in precedenza per il calcolo della consistenza della corte, in quanto una volta demolita l'opera, l'area di sedime sarà a servizio dei beni n. 1 e n. 2 oggetto anch'essi di pignoramento.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	173,00 mq	173,00 mq	0,05	8,65 mq	0,00 m	S1 - T
Totale superficie convenzionale:				8,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di pignoramento, è stato edificato in assenza di autorizzazioni edilizie e non risulta essere allo stato attuale sanabile in quanto la zona ove insiste lo stesso, ricade in Zona Omogenea E2 (Zona Agricola Collinare) del PRG del Comune di Cervaro (Fr).

A seguito di quanto sopra asserito, il calcolo della consistenza ai fini estimativi, viene effettuato utilizzando la superficie della sola area di sedime, computata con gli stessi coefficienti utilizzati per il calcolo della consistenza della corte.

In considerazione del fatto che sia il Bene n. 3 che il Bene n. 4 (post demolizione dell'opera abusiva), costituiscono una superficie totale di mq. 346 che, per una corretta ripartizione ai fini estimativi degli stessi, viene considerata nella misura del 50% per il bene n. 3 (mq. 346 / 2 = mq. 173) ed il restante 50% per il bene n. 4.

Si precisa che detta superficie, viene computata con gli stessi coefficienti utilizzati in precedenza per il calcolo della consistenza della corte, in quanto una volta demolita l'opera, l'area di sedime sarà a servizio dei beni n. 1 e n. 2 oggetto anch'essi di pignoramento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2000 al 15/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 80 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-84-73 Reddito dominicale € 41,57 Reddito agrario € 15,32
Dal 15/04/2002 al 26/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria EU Superficie catastale 210 mq
Dal 26/04/2002 al 15/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria A2 Cl.6, Cons. 13,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 - T - 1

Dal 15/04/2003 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria D10 Rendita € 1.736,00 Piano S1 - T - 1
Dal 19/10/2006 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria A2 Cl.6, Cons. 13,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 - T - 1
Dal 05/12/2006 al 20/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria A2 Cl.6, Cons. 13,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 - T - 1
Dal 20/09/2010 al 11/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11,5 vani Rendita € 712,71 Piano S1 - T - 1
Dal 11/04/2011 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 7 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano S1
Dal 27/04/2017 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 8 Categoria A3 Cl.6, Cons. 10 vani Rendita € 506,13 Piano S1 - 1
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 8 Categoria A3 Cl.6, Cons. 10 vani Rendita € 506,13 Piano S1 - 1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2000 al 15/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 80 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-84-73 Reddito dominicale € 41,57 Reddito agrario € 15,32
Dal 15/04/2002 al 26/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria EU

		Superficie catastale 210 mq
Dal 26/04/2002 al 15/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria A2 Cl.6, Cons. 13,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 - T - 1
Dal 15/04/2003 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria D10 Rendita € 1.736,00 Piano S1 - T - 1
Dal 19/10/2006 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria A2 Cl.6, Cons. 13,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 - T - 1
Dal 05/12/2006 al 20/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria A2 Cl.6, Cons. 13,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 - T - 1
Dal 20/09/2010 al 11/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 146 mq Rendita € 1.387,41 Piano T
Dal 11/04/2011 al 28/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 146 mq Rendita € 1.885,07 Piano T
Dal 28/04/2017 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 9 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 141 mq Rendita € 1.820,51 Piano T
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 9 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 141 mq Rendita € 1.820,51 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2000 al 15/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 80 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-84-73 Reddito dominicale € 41,57 Reddito agrario € 15,32
Dal 15/04/2002 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 301 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-82-63 Reddito dominicale € 40,54 Reddito agrario € 14,94
Dal 05/12/2006 al 05/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 301 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-82-63 Reddito dominicale € 40,54 Reddito agrario € 14,94
Dal 05/04/2017 al 28/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria EU Superficie catastale 2030 mq
Dal 28/04/2017 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 10 Categoria F3 Piano S1
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 10 Categoria F3 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2000 al 15/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 80 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-84-73 Reddito dominicale € 41,57 Reddito agrario € 15,32
Dal 15/04/2002 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 301 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-82-63 Reddito dominicale € 40,54 Reddito agrario € 14,94
Dal 05/12/2006 al 05/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 301 Qualità Seminativo arborato

		CL2 Superficie (ha are ca) 00-82-63 Reddito dominicale € 40,54 Reddito agrario € 14,94
Dal 05/04/2017 al 28/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302 Categoria EU Superficie catastale 2030 mq
Dal 28/04/2017 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 11 Categoria F5 Superficie catastale 363 mq Piano T
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 302, Sub. 11 Categoria F5 Superficie catastale 363 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	302	8		A3	6	10	257 mq	506,13 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

18	302	9		C1	7	141	165 mq	1820,51 €	T	
----	-----	---	--	----	---	-----	--------	-----------	---	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	302	10		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	302	11		F5			363 mq		T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione allo stato attuale si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione allo stato attuale si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione allo stato attuale si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione allo stato attuale si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione esterna.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Si riscontrano delle parti comuni alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e precisamente il vano scala censito come B.C.N.C. con il subalterno n. 3 e la corte esterna censita come B.C.N.C. con il subalterno n. 12.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Si riscontrano delle parti comuni alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e precisamente il vano scala censito come B.C.N.C. con il subalterno n. 3 e la corte esterna censita come B.C.N.C. con il subalterno n. 12.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Si riscontrano delle parti comuni alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e precisamente la corte esterna censita come B.C.N.C. con il subalterno n. 12.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Si riscontrano delle parti comuni alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e precisamente la corte esterna censita come B.C.N.C. con il subalterno n. 12.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tinteggiato esternamente con pittura al quarzo di colore rosso, è stato edificato nei primi anni del 2000, presenta una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e la copertura a tetto con tegole in cotto, ed è circondato da una corte comune in parte pavimentata in cemento.

Il prospetto posteriore del bene n. 1, è esposto esclusivamente verso sud-ovest.

Il piano seminterrato, avente un'altezza interna utile che varia da un minimo di m. 2,70 ad un massimo di m. 3,80 dovuto alle diverse quote del solaio inferiore, si presenta completamente pavimentato e con rivestimento alle pareti fino a 2 m. di altezza, pavimentazione e rivestimento con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono in metallo mentre quelli interni in legno tamburato.

Il piano seminterrato è dotato di impianto elettrico fuori traccia e di impianto idrico, mentre è privo di impianto di riscaldamento.

Il piano primo sempre del bene n. 1 invece, è costituito da una mansarda, avente altezza interna utile che varia da un minimo di m. 1,54 ad un massimo di m. 2,58.

Presenta una pavimentazione in cotto in tutti i locali, le pareti dei bagni rivestite in piastrelle di ceramica, mentre le pareti delle altre stanze sono tinteggiate con idropittura di colorazione chiara.

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno color noce.

Gli ambienti del piano primo sono dotati di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito dalla sola rete di distribuzione ed è priva dei radiatori.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tinteggiato esternamente con pittura al quarzo di colore rosso, è stato edificato nei primi anni del 2000, presenta una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e la copertura a tetto con tegole in cotto, ed è circondato da una corte comune in parte pavimentata in cemento.

Il bene n. 2 composto dall'intero piano terra dell'edificio, ha un'altezza interna utile che varia da un minimo di m. 2,75 ad un massimo di m. 5,00. In prossimità dell'altezza massima vi è un soppalco in legno con ringhiera in ferro, al quale vi si accede mediante una scala a vista.

Tale unità immobiliare presenta una pavimentazione in cotto in tutti gli ambienti, le pareti sono tinteggiate con idropittura in tutti i locali, ad esclusione delle pareti nell'ambiente adibito a bagno, le quali sono rivestite in piastrelle di ceramica. La maggior parte degli infissi esterni sono del tipo tradizionale in legno ad ante battenti di color noce, mentre i due accessi all'unità immobiliare sono in alluminio con maniglione antipanico ed apertura verso l'esterno. Detto bene è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico entrambi sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da un termocamino nella sala centrale e da alcuni split collocati in vari ambienti, utilizzati anche per la climatizzazione dell'aria nei periodi estivi.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata realizzata in un secondo momento rispetto al restante edificio descritto al bene n. 1 e n. 2. Allo stato attuale esso risulta in gergo catastale ancora in corso di costruzione, ma nello specifico, completo nella struttura portante in cemento armato, del solaio di copertura e della tamponatura esterna. Risulta essere privo di tramezzature interne, di infissi, di pavimentazione, di impianti e di qualsiasi opera di finitura.

Detta unità immobiliare, avente altezza interna utile di m. 3,90, essendo situata al piano seminterrato, presenta due pareti a contatto con il terrapieno, una parete comunica con l'unità immobiliare descritta al bene n. 1, mentre i restanti lati, esposti verso sud-ovest, hanno affaccio sulla corte comune dalla quale vi si accede all'unità in parola.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata realizzata in un secondo momento rispetto al restante edificio descritto al bene n. 1 e n. 2.

Tale bene, nascente con la realizzazione della copertura piana del bene n. 3 precedentemente descritto, è adibito a terrazzo, si presenta con una pavimentazione interamente in battuto di cemento, con la presenza di diversi lampioncini esterni per l'illuminazione serale e circoscritto da una ringhiera in metallo che protegge l'affaccio sulla vallata presente a sud-ovest.

Si accede a tale bene direttamente dalla corte comune censita con il subalterno n. 12 ma lo stesso bene è anche comunicante con il bene n. 2 precedentemente descritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	21/12/2000	49453	12092
		Trascrizione			

Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/2001	336	266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	09/01/2001	36	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	05/12/2006	308470	48129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/12/2006	29163	18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2022	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	21/02/2022	125/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4240	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	21/12/2000	49453	12092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/2001	336	266
		Registrazione			
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	09/01/2001	36	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	05/12/2006	308470	48129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/02/2022 al 01/07/2023	**** Omissis ****	Frosinone	07/12/2006	29163	18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	21/02/2022	125/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4240	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	21/12/2000	49453	12092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/2001	336	266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	05/12/2006	308470	48129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/12/2006	29163	18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	21/02/2024	125/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4240	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	21/12/2000	49453	12092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/2001	336	266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	05/12/2006	308470	48129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/12/2006	29163	18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	21/02/2022	125/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4240	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Frosinone il 11/12/2023
Reg. gen. 23393 - Reg. part. 1729
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 12/12/2023
Reg. gen. 23612 - Reg. part. 1741
Quota: 1/1
Importo: € 262.092,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/01/2024
Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Frosinone il 11/12/2023
Reg. gen. 23393 - Reg. part. 1729
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 12/12/2023
Reg. gen. 23612 - Reg. part. 1741
Quota: 1/1
Importo: € 262.092,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/01/2024
Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Frosinone il 11/12/2023
Reg. gen. 23393 - Reg. part. 1729
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/01/2024
Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBITATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Frosinone il 11/12/2023
Reg. gen. 23393 - Reg. part. 1729
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

• **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Il bene oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5.

In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Il bene oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5.

In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Il bene oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5.

In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Il bene oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5.

In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

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

Lo scrivente, ha provveduto ad inoltrare formale richieste di Accesso ai Documenti Amministrativi presso l'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Cervaro (Fr), mediante inoltri via PEC, richieste assunte e protocollate dal Comune di Cervaro al n. 4493 del 26.03.2024 ed al n. 4750 del 02.04.2024, richieste necessarie per acquisire informazioni ed eventualmente estrarre copie di eventuali autorizzazioni rilasciate per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cervaro (Fr), dopo le opportune ricerche presso gli archivi dello stesso Comune, ha rilasciato allo scrivente Copie dei Titoli Edilizi in essere presso l'Ente riguardanti le Unità Immobiliari oggetto di pignoramento.

Il Bene n. 1 è stato edificato a seguito di Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 18 del 18.04.2001, Pratica Edilizia Prot. 6705 Anno 2001, rilasciata a nome dei Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Per lo stesso bene, è stato successivamente rilasciato a nome dei Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 19 del 19.09.2006 Prot. n. 14515, per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia sopra richiamata.

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.

Dallo studio della documentazione estratta presso gli Uffici dell'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Cervaro (Fr) con la verifica dello stato dei luoghi mediante sopralluogo ricognitivo, lo scrivente attesta che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati all'ultima autorizzazione in essere per il bene oggetto di pignoramento (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 19 del 19.09.2006 Prot. n. 14515).

Si precisa che, per il bene n. 1 oggetto di pignoramento, standovi comunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati all'ultima autorizzazione in essere, non risulta esservi alcun titolo edilizio che legittimi la divisione catastale in essere in più unità immobiliari distinte e separate.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

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

Lo scrivente, ha provveduto ad inoltrare formale richieste di Accesso ai Documenti Amministrativi presso l'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Cervaro (Fr), mediante inoltri via PEC, richieste assunte e protocollate dal Comune di Cervaro al n. 4493 del 26.03.2024 ed al n. 4750 del 02.04.2024, richieste necessarie per acquisire informazioni ed eventualmente estrarre copie di eventuali autorizzazioni rilasciate per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cervaro (Fr), dopo le opportune ricerche presso gli archivi dello stesso Comune, ha rilasciato allo scrivente Copie dei Titoli Edilizi in essere presso l'Ente riguardanti le Unità Immobiliari oggetto di pignoramento.

Il Bene n. 2 è stato edificato a seguito di Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 18 del 18.04.2001, Pratica Edilizia Prot. 6705 Anno 2001, rilasciata a nome dei Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Per lo stesso bene, è stato successivamente rilasciato a nome dei Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 19 del 19.09.2006 Prot. n. 14515, per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia sopra richiamata.

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.

Dallo studio della documentazione estratta presso gli Uffici dell'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Cervaro (Fr) con la verifica dello stato dei luoghi mediante sopralluogo ricognitivo, lo scrivente attesta che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati all'ultima autorizzazione in essere per il bene oggetto di pignoramento (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 19 del 19.09.2006 Prot. n. 14515), eccezion fatta per delle modiche apportate successivamente e senza le dovute autorizzazioni edilizie consistenti in un leggero ampliamento nella zona vicino l'ingresso e nella realizzazione di un tramezzo.

Il ripristino dello stato dei luoghi a quanto sopra asserito, può essere stimato nella misura di € 1.000,00.

Si precisa che, per il bene n. 2 oggetto di pignoramento, standovi comunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati all'ultima autorizzazione in essere, eccezion fatta per delle modiche apportate successivamente e senza le dovute autorizzazioni edilizie, non risulta esservi alcun titolo edilizio che legittimi la divisione catastale in essere in più unità immobiliari distinte e separate.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

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

Lo scrivente, ha provveduto ad inoltrare formale richieste di Accesso ai Documenti Amministrativi presso l'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Cervaro (Fr), mediante inoltri via PEC, richieste assunte e protocollate dal Comune di Cervaro al n. 4493 del 26.03.2024 ed al n. 4750 del 02.04.2024, richieste necessarie per acquisire informazioni ed eventualmente estrarre copie di eventuali autorizzazioni rilasciate per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cervaro (Fr), dopo le opportune ricerche presso gli archivi dello stesso Comune, ha rilasciato allo scrivente Copie dei Titoli Edilizi in essere presso l'Ente riguardanti le Unità Immobiliari oggetto di pignoramento.

Dallo studio della documentazione estratta presso gli Uffici dell'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Cervaro (Fr) con la verifica dello stato dei luoghi mediante sopralluogo ricognitivo, lo scrivente attesta che per il bene n. 3 oggetto di pignoramento, è stato edificato in assenza di autorizzazioni edilizie e non risulta essere allo stato attuale sanabile in quanto la zona ove insiste il bene oggetto di pignoramento, ricade in Zona Omogenea E2 (Zona Agricola Collinare) del PRG del Comune di Cervaro (Fr).

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.

Per il bene n. 3, non standovi corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie in essere presso il Comune di Cervaro (Fr), non riscontrando tra l'altro alcun titolo edilizio che legittimi la divisione catastale in essere in più unità immobiliari distinte e separate, risulta insanabile e quindi del tutto abusivo. Per ripristinare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato, vi è la necessità di demolire totalmente l'unità immobiliare in parola.

I costi totali per la demolizione dell'unità immobiliare abusiva per il ripristino dei luoghi allo stato autorizzativo, possono essere quantificati in € 30.000,00. A tali somme vanno aggiunte le spese tecniche necessarie per la relativa autorizzazione alla demolizione dell'opera, nonché le spese tecniche per le successive e necessarie variazioni catastali, il tutto quantificabile in € 5.000,00 totali.

Si precisa che con la demolizione l'unità immobiliare di cui al bene n. 3, è compresa anche la copertura piana della stessa unità immobiliare, copertura identificata come lastrico solare e censito in catasto con il subalterno 11, unità immobiliare descritta al bene n. 4 ed oggetto anch'essa di pignoramento.

A seguito di quanto sopra appena asserito, le spese per il ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato vengono detratte per intero una sola volta.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

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

Lo scrivente, ha provveduto ad inoltrare formale richieste di Accesso ai Documenti Amministrativi presso l'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Cervaro (Fr), mediante inoltri via PEC, richieste assunte e protocollate dal Comune di Cervaro al n. 4493 del 26.03.2024 ed al n. 4750 del 02.04.2024, richieste necessarie per acquisire informazioni ed eventualmente estrarre copie di eventuali autorizzazioni rilasciate per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cervaro (Fr), dopo le opportune ricerche presso gli archivi dello stesso Comune, ha rilasciato allo scrivente Copie dei Titoli Edilizi in essere presso l'Ente riguardanti le Unità Immobiliari oggetto di pignoramento.

Dallo studio della documentazione estratta presso gli Uffici dell'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Cervaro (Fr) con la verifica dello stato dei luoghi mediante sopralluogo ricognitivo, lo scrivente attesta che per il bene n. 4 oggetto di pignoramento, è stato edificato in assenza di autorizzazioni edilizie e non risulta essere allo stato attuale sanabile.

Trattandosi della copertura piana del bene n. 3 precedentemente descritto ed edificato in assenza di autorizzazioni edilizie e non sanabile allo stato attuale, si rende di fatto insanabile anche l'unità immobiliare di cui al bene n. 4.

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.

Per il bene n. 4, non standovi corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie in essere presso il Comune di Cervaro (Fr), non riscontrando tra l'altro alcun titolo edilizio che legittimi la divisione catastale in essere in più unità immobiliari distinte e separate, risulta insanabile e quindi del tutto abusivo. Per ripristinare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato, vi è la necessità di demolire totalmente l'unità immobiliare in parola.

I costi totali per la demolizione dell'unità immobiliare abusiva per il ripristino dei luoghi allo stato autorizzativo, sono quelli riportati per il Bene n. 3, poiché come già esplicitato, trattasi della copertura piana dello stesso bene n. 3.

A seguito di quanto sopra appena asserito, le spese per il ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato vengono detratte per intero una sola volta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare, pur essendo divisa in subalterni e facente parte di una più ampia parte di fabbricato interamente oggetto di pignoramento, è priva di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare, pur essendo divisa in subalterni e facente parte di una più ampia parte di fabbricato interamente oggetto di pignoramento, è priva di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare, pur essendo divisa in subalterni e facente parte di una più ampia parte di fabbricato interamente oggetto di pignoramento, è priva di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare, pur essendo divisa in subalterni e facente parte di una più ampia parte di fabbricato interamente oggetto di pignoramento, è priva di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno confina a nord con la Strada Vicinale, ad ovest con la particella n. 21 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad est con la particella n. 36 ed a sud con la particella n. 131, entrambe di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno confina a nord con la Strada Vicinale, ad ovest con la particella n. 20, a sud con la particella n. 131 e ad est con le particelle n. 330 e 120. Le particelle n. 20, 131 e 330 sono di proprietà dell'esecutato, mentre la particella n. 120 è di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/3 ciascuno.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno confina a nord con le particelle n. 20 e 36, ad ovest con la particella n. 111, a sud con la particella n. 280 e ad est con le particelle n. 120 e 122. Le particelle n. 20, 36 e 280 sono di proprietà dell'esecutato, la particella n. 111 è di proprietà di **** Omissis ****, mentre la particella n. 120 e 122 sono di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/3 ciascuno.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno confina a nord con la particella n. 122, ad ovest con la particella n. 280, a sud con la particella n. 279 e ad est con la particella n. 147. La particella n. 280 è di proprietà dell'esecutato, la particella n. 122 è di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/3 ciascuno, la particella n. 147 è di proprietà di **** Omissis ****, mentre la particella n. 279 è intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno confina a nord con la particella n. 131, ad ovest con la particella n. 31, a sud con la particella n. 281 e ad est con la particella n. 278. Le particelle n. 131 e 280 sono di proprietà dell'esecutato, la particella n. 31 è di proprietà di **** Omissis ****, mentre la particella n. 281 è intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno confina a nord con la Strada Vicinale, ad ovest con la particella n. 36 e ad est con la particella n. 302. Sia la particella n. 36 che la particella n. 302 sono entrambe di proprietà dell'esecutato.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	5429,00 mq	1,00	5429,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5429,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5429,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	1660,00 mq	1	1660,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1660,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1660,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	5442,00 mq	1	5442,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5442,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5442,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	1130,00 mq	1	1130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno agricolo	0,00 mq	4252,00 mq	1	4252,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4252,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4252,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	6443,00 mq	1	6443,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6443,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6443,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1995 al 21/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 20 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-54-29 Reddito dominicale € 26,64 Reddito agrario € 9,81
Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 20 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-54-29 Reddito dominicale € 26,64 Reddito agrario € 9,81
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 20 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-54-29 Reddito dominicale € 26,64 Reddito agrario € 9,81
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 20

		Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-54-29 Reddito dominicale € 26,64 Reddito agrario € 9,81
--	--	--

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1997 al 21/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 36 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00-16-60 Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 4,29
Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 36 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00-16-60 Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 4,29
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 36 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00-16-60 Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 4,29
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 36 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00-16-60 Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 4,29

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/1989 al 21/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 131 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-54-42 Reddito dominicale € 26,70 Reddito agrario € 9,84
Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 131 Qualità Seminativo arborato Cl.2

		Superficie (ha are ca) 00-54-42 Reddito dominicale € 26,70 Reddito agrario € 9,84
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 131 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-54-42 Reddito dominicale € 26,70 Reddito agrario € 9,84
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 131 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-54-42 Reddito dominicale € 26,70 Reddito agrario € 9,84

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1991 al 12/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00-11-30 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 2,92
Dal 12/01/2001 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00-11-30 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 2,92
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00-11-30 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 2,92
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00-11-30 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 2,92

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1991 al 12/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 280 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-42-52 Reddito dominicale € 20,86 Reddito agrario € 7,69
Dal 12/01/2001 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 280 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-42-52 Reddito dominicale € 20,86 Reddito agrario € 7,69
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 280 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-42-52 Reddito dominicale € 20,86 Reddito agrario € 7,69
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 280 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-42-52 Reddito dominicale € 20,86 Reddito agrario € 7,69

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1980 al 21/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 80 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-84-73 Reddito agrario € 15,32
Dal 21/12/2000 al 15/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 80 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-84-73 Reddito dominicale € 41,57 Reddito agrario € 15,32
Dal 15/04/2002 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 301 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-82-63 Reddito dominicale € 40,54 Reddito agrario € 14,94
Dal 05/12/2006 al 05/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 301 Qualità Seminativo arborato Cl.2

		Superficie (ha are ca) 00-82-63 Reddito dominicale € 40,54 Reddito agrario € 14,94
Dal 05/04/2017 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 330 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-64-43 Reddito dominicale € 31,61 Reddito agrario € 11,65
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 330 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-64-43 Reddito dominicale € 31,61 Reddito agrario € 11,65

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	20				Seminativo arborato	2	00-54-29 mq	26,64 €	9,81 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	36				Seminativo	3	00-16-60 mq	6 €	4,29 €	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	131				Seminativo arborato	2	00-54-42 mq	26,7 €	9,84 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	278				Seminativo	3	00-11-30 mq	4,09 €	2,92 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

18	280				Seminativo o arborato	2	00-42-52 mq	20,86 €	7,69 €	
----	-----	--	--	--	--------------------------	---	----------------	---------	--------	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
18	330				Seminativo o arborato	2	00-64-43 mq	31,61 €	11,65 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno pignorato non risulta avere parti in comune con altri immobili.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno pignorato non risulta avere parti in comune con altri immobili.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno pignorato non risulta avere parti in comune con altri immobili.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno pignorato non risulta avere parti in comune con altri immobili.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno pignorato non risulta avere parti in comune con altri immobili.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno pignorato non risulta avere parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Trattasi di un appezzamento di terreno incolto avente forma pressoché regolare, situato a circa mt. 125 sul livello del mare. E' facilmente raggiungibile in quanto, da Via Romanelle, ci si immette sulla Strada Vicinale ove il terreno confina con essa e vi ha accesso diretto dalla stessa.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Trattasi di un appezzamento di terreno incolto avente una forma pressoché allungata, situato a circa mt. 127 sul livello del mare. E' facilmente raggiungibile in quanto, da Via Romanelle, ci si immette sulla Strada Vicinale

ove il terreno confina con essa e vi ha accesso diretto dalla stessa.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Trattasi di un appezzamento di terreno incolto avente forma pressoché regolare, situato a circa mt. 105 sul livello del mare. Di per sé il terreno risulterebbe intercluso da altri terreni, ma lo stesso è confinante con altri terreni di proprietà dell'esecutato, anch'essi oggetto di pignoramento i quali confinano con la Strada Vicinale che si immette su Via Romanelle.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Trattasi di un appezzamento di terreno incolto avente forma pressoché allungata, situato a circa mt. 118 sul livello del mare. Di per sé il terreno risulterebbe intercluso da altri terreni, ma lo stesso è confinante con altri terreni di proprietà dell'esecutato, anch'essi oggetto di pignoramento i quali confinano con la Strada Vicinale che si immette su Via Romanelle.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Trattasi di un appezzamento di terreno incolto avente forma pressoché regolare, situato a circa mt. 102 sul livello del mare. Di per sé il terreno risulterebbe intercluso da altri terreni, ma lo stesso è confinante con altri terreni di proprietà dell'esecutato, anch'essi oggetto di pignoramento i quali confinano con la Strada Vicinale che si immette su Via Romanelle.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Trattasi di un appezzamento di terreno incolto avente forma pressoché regolare, situato a circa mt. 134 sul livello del mare. E' facilmente raggiungibile in quanto, da Via Romanelle, ci si immette sulla Strada Vicinale ove il terreno confina con essa e vi ha accesso diretto dalla stessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	21/12/2000	49453	12092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/2001	338	268

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	09/01/2001	36	
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	05/12/2006	308470	48129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/12/2006	29163	18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	21/02/2022	125/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4240	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	21/12/2000	49453	12092

Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/2001	337	267
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	09/01/2001	36	
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	05/12/2006	308470	48129
		Trascrizione			
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/12/2006	29163	18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	21/02/2022	125/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4240	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	21/12/2000	49453	12092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/2001	335	265
		Registrazione			
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	09/01/2001	36	
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	05/12/2006	308470	48129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Frosinone	07/12/2006	29163	18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	21/02/2022	125/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4240	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2001 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	12/01/2001	49601	12138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/01/2001	1099	875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	05/12/2006	308470	48129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/12/2006	29123	18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	21/02/2022	125/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4240	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2001 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	12/01/2001	49601	12138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/01/2001	1099	875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	05/12/2006	308470	48129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/12/2006	29163	18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	21/02/2022	125/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4240	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	21/12/2000	49453	12092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/2001	336	266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2006 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	05/12/2006	308470	48129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/12/2006	29163	18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2022 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	21/02/2022	125/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4240	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/01/2024
Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00

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

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 26/07/2023

Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 26/07/2023

Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

• **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Iscrizioni

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 26/07/2023

Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

• **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Iscrizioni

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 26/07/2023

Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

• **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5.

In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5.

In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5.

In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5.

In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di

terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5.

In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5.

In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

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 dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 1 adibito a Civile Abitazione, è Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 8, è disposto su due livelli, composto da un piano seminterrato ed un primo piano, collegati tra loro da una scala comune censita con il subalterno 3. Tale unità immobiliare, ad oggi necessita di una manutenzione ordinaria/straordinaria generale presentandosi in uno stato quasi totale di abbandono. Il piano seminterrato, presenta ambienti destinati a civile abitazione quali cucina con la presenza di un forno a legna e griglia, bagni e locali ad uso dispensa-deposito. Molto probabilmente gli ambienti al piano seminterrato venivano utilizzati come cucina per la preparazione degli alimenti che venivano poi serviti e consumati al piano superiore (Piano Terra censito con il Subalterno n. 9 adibito a Locale commerciale), presumibilmente utilizzato per lo svolgimento dell'attività di ristorazione. Il piano primo invece è diviso principalmente in tre ambienti adibiti a camere da letto con bagni interni, vi è un balcone, un terrazzo e due ambienti adibiti a disimpegno e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 226.627,50

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.

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 2 adibito a Locale Commerciale, è Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 9, ed è disposto su un solo livello al piano terra. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune esterna censita con il subalterno 12, ma vi si può accedere anche dalla scala comune censita con il subalterno 3, creando di fatto un collegamento tra il bene n. 2 oggetto di descrizione con il bene n. 1 precedentemente descritto. Tale unità immobiliare, ad oggi necessita di una manutenzione ordinaria/straordinaria generale presentandosi in uno stato quasi totale di abbandono. La presenza di un soppalco con una scalinata di accesso ad esso completamente a vista, ambienti molto ampi e luminosi, la presenza di un bel camino ad angolo, lascia pensare che molto probabilmente tali ambienti venivano utilizzati in precedenza per lo svolgimento dell'attività di ristorazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 9, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 164.206,20

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.

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1
I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 3, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 10, è un manufatto ancora in corso di costruzione, disposto su un solo livello al piano seminterrato. È composto da una struttura portante in pilastri e travi in cls armato, coperto con un solaio in latero cemento e tamponato in mattoni forati parzialmente intonacati. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune censita con il subalterno n. 12, ma è anche accessibile e quindi comunicante mediante la presenza di due aperture, con il piano seminterrato del bene n. 1 precedentemente descritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 10, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 6.487,50

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.

- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T
I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 4, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 11, è un lastrico solare al piano terra che nasce dalla realizzazione del solaio di copertura del bene n. 3 precedentemente descritto. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune censita con il subalterno n. 12, ma è anche accessibile e quindi comunicante mediante la presenza di un'apertura, con il bene n. 2 adibito a Locale Commerciale precedentemente descritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 11, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 6.487,50

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1	309,14 mq	750,00 €/mq	€ 226.627,50	100,00%	€ 226.627,50
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	246,10 mq	690,00 €/mq	€ 164.206,20	100,00%	€ 164.206,20
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1	8,65 mq	750,00 €/mq	€ 6.487,50	100,00%	€ 6.487,50
Bene N° 4 - Lastrico solare Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T	8,65 mq	750,00 €/mq	€ 6.487,50	100,00%	€ 6.487,50
Valore di stima:					€ 403.808,70

Valore di stima: € 403.808,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento	8,91	%

Valore finale di stima: € 367.829,34

Il deprezzamento del 8,91% equivale ai costi da sostenersi per il ripristino allo stato autorizzativo, pari ad € 36.000,00, importo comprensivo di opere di demolizione e spese tecniche.

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 5, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 20, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 20, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 7.600,60

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.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 6, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 36, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 36, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 2.324,00

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.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 7, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 131, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 131, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 7.618,80

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.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 8, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 278, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 278, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.582,00

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.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 9, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 280, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 280, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 5.952,80

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.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediantemente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 10, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 330, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 330, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 9.020,20

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Cervaro (FR) - Via Romanelle	5429,00 mq	1,40 €/mq	€ 7.600,60	100,00%	€ 7.600,60
Bene N° 6 - Terreno Cervaro (FR) - Via Romanelle	1660,00 mq	1,40 €/mq	€ 2.324,00	100,00%	€ 2.324,00
Bene N° 7 - Terreno Cervaro (FR) - Via Romanelle	5442,00 mq	1,40 €/mq	€ 7.618,80	100,00%	€ 7.618,80
Bene N° 8 - Terreno Cervaro (FR) - Via Romanelle	1130,00 mq	1,40 €/mq	€ 1.582,00	100,00%	€ 1.582,00
Bene N° 9 - Terreno Cervaro (FR) - Via Romanelle	4252,00 mq	1,40 €/mq	€ 5.952,80	100,00%	€ 5.952,80
Bene N° 10 - Terreno Cervaro (FR) - Via Romanelle	6443,00 mq	1,40 €/mq	€ 9.020,20	100,00%	€ 9.020,20
Valore di stima:					€ 34.098,40



Valore di stima: € 34.098,40



Valore finale di stima: € 34.098,40



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.



Fontechiari, li 03/07/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Carlo Fabio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Decreto di Trasferimento
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 1 adibito a Civile Abitazione, è Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 8, è disposto su due livelli, composto da un piano seminterrato ed un primo piano, collegati tra loro da una scala comune censita con il subalterno 3. Tale unità immobiliare, ad oggi necessita di una manutenzione ordinaria/straordinaria generale presentandosi in uno stato quasi totale di abbandono. Il piano seminterrato, presenta ambienti destinati a civile abitazione quali cucina con la presenza di un forno a legna e griglia, bagni e locali ad uso dispensa-deposito. Molto probabilmente gli ambienti al piano seminterrato venivano utilizzati come cucina per la preparazione degli alimenti che venivano poi serviti e consumati al piano superiore (Piano Terra censito con il Subalterno n. 9 adibito a Locale commerciale), presumibilmente utilizzato per lo svolgimento dell'attività di ristorazione. Il piano primo invece è diviso principalmente in tre ambienti adibiti a camere da letto con bagni interni, vi è un balcone, un terrazzo e due ambienti adibiti a disimpegno e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche. Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5. In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 2 adibito a Locale Commerciale, è Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 9, ed è disposto su un solo livello al piano terra. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune esterna censita con il subalterno 12, ma vi si può accedere anche dalla scala comune censita con il subalterno 3, creando di fatto un collegamento tra il bene n. 2 oggetto di descrizione con il bene n. 1 precedentemente descritto. Tale unità immobiliare, ad oggi necessita di una manutenzione ordinaria/straordinaria generale presentandosi in uno stato quasi totale di

abbandono. La presenza di un soppalco con una scalinata di accesso ad esso completamente a vista, ambienti molto ampi e luminosi, la presenza di un bel camino ad angolo, lascia pensare che molto probabilmente tali ambienti venivano utilizzati in precedenza per lo svolgimento dell'attività di ristorazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 9, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche. Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5. In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1 I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 3, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 10, è un manufatto ancora in corso di costruzione, disposto su un solo livello al piano seminterrato. È composto da una struttura portante in pilastri e travi in cls armato, coperto con un solaio in latero cemento e tamponato in mattoni forati parzialmente intonacati. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune censita con il subalterno n. 12, ma è anche accessibile e quindi comunicante mediante la presenza di due aperture, con il piano seminterrato del bene n. 1 precedentemente descritto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 10, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche. Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono

comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5. In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 4, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 11, è un lastrico solare al piano terra che nasce dalla realizzazione del solaio di copertura del bene n. 3 precedentemente descritto. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune censita con il subalterno n. 12, ma è anche accessibile e quindi comunicante mediante la presenza di un'apertura, con il bene n. 2 adibito a Locale Commerciale precedentemente descritto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 11, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche. Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5. In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

Prezzo base d'asta: € 367.829,34

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 5, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 20, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 20, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche. Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n.

38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5. In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 6, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 36, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 36, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche. Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5. In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 7, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 131, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 131, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del

P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche. Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5. In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 8, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 278, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 278, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche. Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5. In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 9, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 280, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente

edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 280, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche. Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5. In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - Via Romanelle

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 10, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 330, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 330, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di esecuzione ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del P.R.G. Comunale ove valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche. Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con 'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute. La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria. Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq. Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nell'azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99. Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui. Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute. Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. N. piani PT+1 - Altezza m. 7,50 - Distanza dai confini m. 5. In questa zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

Prezzo base d'asta: € 34.098,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 367.829,34

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	309,14 mq
Stato conservativo:	L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione allo stato attuale si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 1 adibito a Civile Abitazione, è Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 8, è disposto su due livelli, composto da un piano seminterrato ed un primo piano, collegati tra loro da una scala comune censita con il subalterno 3. Tale unità immobiliare, ad oggi necessita di una manutenzione ordinaria/straordinaria generale presentandosi in uno stato quasi totale di abbandono. Il piano seminterrato, presenta ambienti destinati a civile abitazione quali cucina con la presenza di un forno a legna e griglia, bagni e locali ad uso dispensa-deposito. Molto probabilmente gli ambienti al piano seminterrato venivano utilizzati come cucina per la preparazione degli alimenti che venivano poi serviti e consumati al piano superiore (Piano Terra censito con il Subalterno n. 9 adibito a Locale commerciale), presumibilmente utilizzato per lo svolgimento dell'attività di ristorazione. Il piano primo invece è diviso principalmente in tre ambienti adibiti a camere da letto con bagni interni, vi è un balcone, un terrazzo e due ambienti adibiti a disimpegno e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 9, Categoria C1	Superficie	246,10 mq
Stato conservativo:	L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione allo stato attuale si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 2 adibito a Locale Commerciale, è Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 9, ed è disposto su un solo livello al piano terra. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune esterna censita con il subalterno 12, ma vi si può accedere anche dalla scala comune censita		

	con il subalterno 3, creando di fatto un collegamento tra il bene n. 2 oggetto di descrizione con il bene n. 1 precedentemente descritto. Tale unità immobiliare, ad oggi necessita di una manutenzione ordinaria/straordinaria generale presentandosi in uno stato quasi totale di abbandono. La presenza di un soppalco con una scalinata di accesso ad esso completamente a vista, ambienti molto ampi e luminosi, la presenza di un bel camino ad angolo, lascia pensare che molto probabilmente tali ambienti venivano utilizzati in precedenza per lo svolgimento dell'attività di ristorazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 10, Categoria F3	Superficie	8,65 mq
Stato conservativo:	L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione allo stato attuale si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 3, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 10, è un manufatto ancora in corso di costruzione, disposto su un solo livello al piano seminterrato. È composto da una struttura portante in pilastri e travi in cls armato, coperto con un solaio in latero cemento e tamponato in mattoni forati parzialmente intonacati. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune censita con il subalterno n. 12, ma è anche accessibile e quindi comunicante mediante la presenza di due aperture, con il piano seminterrato del bene n. 1 precedentemente descritto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Romanelle n. 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 302, Sub. 11, Categoria F5	Superficie	8,65 mq
Stato conservativo:	L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione allo stato attuale si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione esterna.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada		

	Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 4, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 302 subalterno 11, è un lastrico solare al piano terra che nasce dalla realizzazione del solaio di copertura del bene n. 3 precedentemente descritto. Si accede ad esso principalmente dalla corte comune censita con il subalterno n. 12, ma è anche accessibile e quindi comunicante mediante la presenza di un'apertura, con il bene n. 2 adibito a Locale Commerciale precedentemente descritto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.098,40

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Romanelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 20, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5429,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 5, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 20, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Romanelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 36, Qualità Seminativo	Superficie	1660,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 6, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 36, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.		

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

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Romanelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 131, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5442,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 7, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 131, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Romanelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 278, Qualità Seminativo	Superficie	1130,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 8, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 278, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Romanelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 280, Qualità Seminativo arborato	Superficie	4252,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 9, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 280, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Romanelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 330, Qualità Seminativo arborato	Superficie	6443,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale non risulta coltivato, presentandosi in un completo stato di abbandono.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono situati nella zona sud-ovest del Comune di Cervaro, e distano poco più di 2 km dal centro del Paese, in una zona ben collegata e facilmente raggiungibile da importanti strade di collegamento mediamente trafficate come la Strada Provinciale (SP82 - Accesso a Cervaro) e la Strada Statale (SS.6 - Casilina). Il bene n. 10, Censito in Catasto al Fg. 18 Mappale n. 330, ricade in Zona Omogenea E2 del PRG, ed è posto in zona leggermente collinare, in una parte di territorio scarsamente edificata.		
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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Frosinone il 11/12/2023
Reg. gen. 23393 - Reg. part. 1729
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 12/12/2023
Reg. gen. 23612 - Reg. part. 1741
Quota: 1/1
Importo: € 262.092,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/01/2024
Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Frosinone il 11/12/2023

Reg. gen. 23393 - Reg. part. 1729

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 12/12/2023

Reg. gen. 23612 - Reg. part. 1741

Quota: 1/1

Importo: € 262.092,06

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 26/07/2023

Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Frosinone il 11/12/2023

Reg. gen. 23393 - Reg. part. 1729

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

• **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE N. 2, PIANO T

Iscrizioni

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 26/07/2023

Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Frosinone il 11/12/2023

Reg. gen. 23393 - Reg. part. 1729

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

• **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Iscrizioni

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 26/07/2023

Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo

Iscritto a Frosinone il 26/07/2023

Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo

Iscritto a Frosinone il 26/07/2023

Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 29/01/2024

Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/01/2024
Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ROMANELLE

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/01/2024
Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/07/2023
Reg. gen. 14941 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/01/2024
Reg. gen. 1650 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****