

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zannella Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.

promossa da

Penelope SPV S.R.L.

Codice fiscale: 04934510266

Via V. Alfieri 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	15
Premessa	15
Descrizione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc	18
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T-1-2	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	20
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Veticarello	21
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Mortaletto	21
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	22
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	22
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	23
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	23
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Camminate	24
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Cerquone	24
Lotto 1	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	25
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc	26
Titolarità	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	26
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc	28
Confini	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	29
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc	29

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	29
Consistenza	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	30
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	31
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	33
Dati Catastali.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	34
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	35
Precisazioni	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	36
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	36
Patti	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	36
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	36
Stato conservativo	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	37
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	37

Parti Comuni.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2.....	37
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2.....	38
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2.....	39
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	41
Stato di occupazione.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2.....	41
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	42
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2.....	42
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	43
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2.....	45
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	46
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	48
Normativa urbanistica.....	50



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	50
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	50
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	50
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	50
Regolarità edilizia.....	51
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2.....	51
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	52
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	53
Vincoli od oneri condominiali	53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2.....	53
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	53
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	53
Lotto 2	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità.....	54
Confini	54
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	55
Dati Catastali.....	56
Precisazioni	57
Patti	57
Stato conservativo	57
Parti Comuni	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione.....	59
Provenienze Ventennali	59
Formalità pregiudizievoli.....	60
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali	63
Lotto 3	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	63



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	63
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	64
Titolarità.....	64
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	64
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	64
Confini	65
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	65
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	65
Consistenza	65
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	65
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	65
Cronistoria Dati Catastali	66
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	66
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	67
Dati Catastali.....	67
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	67
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	68
Precisazioni	68
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	68
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	68
Patti	69
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	69
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	69
Stato conservativo	69
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	69
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	69
Parti Comuni	69
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	69
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	70
Servitù, censo, livello, usi civici	70
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	70
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	70

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	70
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	70
Stato di occupazione.....	70
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	70
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	70
Provenienze Ventennali.....	71
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	71
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	71
Formalità pregiudizievoli.....	72
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	72
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	73
Normativa urbanistica.....	74
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	74
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	74
Regolarità edilizia.....	74
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	74
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	75
Vincoli od oneri condominiali	75
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	75
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	75
Lotto 4.....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Titolarità.....	76
Confini	76
Consistenza	76
Cronistoria Dati Catastali	76
Dati Catastali.....	77
Precisazioni.....	77
Patti	77
Stato conservativo.....	77
Parti Comuni	78
Servitù, censo, livello, usi civici	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78



Stato di occupazione.....	78
Provenienze Ventennali.....	78
Formalità pregiudizievoli.....	79
Normativa urbanistica.....	80
Regolarità edilizia.....	81
Vincoli od oneri condominiali.....	81
Lotto 5.....	81
Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Titolarità.....	81
Confini.....	82
Consistenza.....	82
Cronistoria Dati Catastali.....	82
Dati Catastali.....	83
Precisazioni.....	83
Patti.....	83
Stato conservativo.....	83
Parti Comuni.....	83
Servitù, censo, livello, usi civici.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione.....	84
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	85
Normativa urbanistica.....	86
Regolarità edilizia.....	86
Vincoli od oneri condominiali.....	87
Lotto 6.....	87
Completezza documentazione ex art. 567.....	87
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino.....	87
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino.....	87
Titolarità.....	87
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino.....	87
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino.....	88
Confini.....	88
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino.....	88
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino.....	88
Consistenza.....	89

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	89
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	89
Cronistoria Dati Catastali	89
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	89
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	90
Dati Catastali	90
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	90
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	90
Precisazioni	91
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	91
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	91
Patti	91
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	91
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	91
Stato conservativo	91
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	91
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	91
Parti Comuni	91
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	91
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	91
Servitù, censo, livello, usi civici	92
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	92
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	92
Caratteristiche costruttive prevalenti	92
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	92
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	92
Stato di occupazione	92
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	93
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	93
Provenienze Ventennali	93
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	93
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	94

Formalità pregiudizievoli.....	95
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	95
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	96
Normativa urbanistica.....	97
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	97
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	97
Regolarità edilizia.....	98
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	98
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	98
Vincoli od oneri condominiali	98
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	98
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	98
Lotto 7	98
Completezza documentazione ex art. 567.....	99
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	99
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	99
Titolarità.....	99
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	99
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	100
Confini	100
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	100
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	100
Consistenza	100
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	100
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	101
Cronistoria Dati Catastali	101
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	101
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	101
Dati Catastali.....	102
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	102
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	102
Precisazioni	102
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	102



Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	102
Patti	103
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	103
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	103
Stato conservativo	103
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	103
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	103
Parti Comuni	103
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	103
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	103
Servitù, censo, livello, usi civici	103
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	103
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	103
Caratteristiche costruttive prevalenti	104
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	104
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	104
Stato di occupazione	104
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	104
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	104
Provenienze Ventennali	104
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	104
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	105
Formalità pregiudizievoli	106
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	106
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	107
Normativa urbanistica	108
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	109
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	109
Regolarità edilizia	109
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	109
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	110
Vincoli od oneri condominiali	110

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	110
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	110
Lotto 8	110
Completezza documentazione ex art. 567	110
Titolarità	110
Confini	111
Consistenza	111
Cronistoria Dati Catastali	111
Dati Catastali	112
Precisazioni	112
Patti	112
Stato conservativo	112
Parti Comuni	113
Servitù, censo, livello, usi civici	113
Caratteristiche costruttive prevalenti	113
Stato di occupazione	113
Provenienze Ventennali	113
Formalità pregiudizievoli	114
Normativa urbanistica	115
Regolarità edilizia	115
Vincoli od oneri condominiali	116
Lotto 9	116
Completezza documentazione ex art. 567	116
Titolarità	116
Confini	117
Consistenza	117
Cronistoria Dati Catastali	117
Dati Catastali	117
Precisazioni	118
Patti	118
Stato conservativo	118
Parti Comuni	118
Servitù, censo, livello, usi civici	118
Caratteristiche costruttive prevalenti	118
Stato di occupazione	119
Provenienze Ventennali	119
Formalità pregiudizievoli	120

Normativa urbanistica.....	121
Regolarità edilizia.....	121
Vincoli od oneri condominiali	121
Stima / Formazione lotti.....	121
Lotto 1	122
Lotto 2	128
Lotto 3	131
Lotto 4	133
Lotto 5	135
Lotto 6	136
Lotto 7	138
Lotto 8	140
Lotto 9	141
Riepilogo bando d'asta	143
Lotto 1	146
Lotto 2	148
Lotto 3	149
Lotto 4	150
Lotto 5	150
Lotto 6	151
Lotto 7	152
Lotto 8	153
Lotto 9	153
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.....	155
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 104.927,60	155
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 260.729,40	157
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11,08	158
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 680,40	159
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.880,40	159
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 2.410,80	160
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 3.410,80	161
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 230,40	162
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 930,40	163
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	164
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2.....	164
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	164
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	164

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc.....	164
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T-1-2.....	165
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	165
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	165
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Veticarello	166
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Mortaletto.....	166
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	166
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	166
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	167
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	167
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Camminate	167
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Cerquone.....	167

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 18/09/2022, il sottoscritto Geom. Zannella Fabio, con studio in Via Enrico De Nicola 61 - 03043 - Cassino (FR), email fabiozannella@gmail.com, PEC fabio.zannella@geopec.it, Tel. 334 3936015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: Nord 41.705000, Est 13.685028)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T (Coord. Geografiche: Nord 41.705000, Est 13.685028)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc (Coord. Geografiche: Nord 41.704675, Est 13.685011)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc (Coord. Geografiche: Nord 41.704860, Est 13.684961)
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: Nord 41.705182, Est 13.685265)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle (Coord. Geografiche: Nord 41.709210, Est 13.681599)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle (Coord. Geografiche: Nord 41.709106, Est 13.682813)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Veticarello (Coord. Geografiche: Nord 41.707745, Est 13.679005)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Mortaletto (Coord. Geografiche: Nord 41.708390, Est 13.687173)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino (Coord. Geografiche: Nord 41.707874, Est 13.695646)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino (Coord. Geografiche: Nord 41.708785, Est 13.694873)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa (Coord. Geografiche: Nord 41.704101, Est 13.695257)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa (Coord. Geografiche: Nord 41.703644, Est 13.695302)
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Camminate (Coord. Geografiche: Nord 41.695587, Est 13.687047)

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Cerquone (Coord. Geografiche: Nord 41.693997, Est 13.689469)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

F. 1 mappale 549 sub. 2.

L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Contrada Carpello 43, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 2.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato è collinare e dista circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast (B&B). Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, a Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine a Km. 4,0, c'è l'accesso alla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, si sviluppa in n. 2 piani fuori terra e un sottotetto ed è costituito da n. 2 unità immobiliari, mappale 549 sub. 2 e 549 sub. 3, ed insiste su di un largario censito come corte comune 549 sub. 1.

L'unità immobiliare censita con il mappale 549 sub. 2 è un'abitazione (Bene n. 1, oggetto di stima). L'unità immobiliare censita con il mappale 549 sub. 3 è un locale commerciale/bar (Bene n. 2) e la corte comune censita con il mappale 549 sub. 1.

L'abitazione si trova al primo piano a cui si accede da una scala esterna coperta, posizionata sul lato nord-est dell'edificio e si compone da un ingresso/corridoio, due camere da letto di cui una priva di finestra, ripostiglio, disimpegno, guardaroba, bagno e cucina.

Al piano secondo vi è un sottotetto, unico ambiente con due finestre, accessibile da una scala retrattile, la cui proiezione della botola corrisponde nella zona ingresso/corridoio.

Al piano terra nel sottoscala, è stato ricavato un ripostiglio, con ingresso esterno comunicante con la corte comune.

L'accesso sull'area di pertinenza del fabbricato avviene dalla strada comunale di Via Carpello attraverso una rampa in conglomerato cementizio che insiste sul mappale 85 del foglio 1 (Bene descritto al n. 3) che permette di superare il dislivello di quota dalla strada comunale al cortile e confina con terreno distinto in catasto al foglio 1 mappale 86 (Bene descritto al n. 4) utilizzati come spazio esterno, essendo terreni contigui al fabbricato.

L'immobile è in uno stato conservativo normale.



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 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

F. 1 mappale 549 sub. 3.

L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Contrada Carpello n. 43, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 3.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast (B&B).

Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e a Km. 4,0 c'è l'accesso alla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone.

L'attività commerciale è parte di un fabbricato sviluppato su n. 2 piani fuori terra e un sottotetto, per complessive n. 2 unità immobiliari con corte comune.

L'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 3 ad uso commerciale, bar (Bene n. 2, oggetto di stima), l'unità censita al sub. 2 ad uso abitazione (Bene descritto al n. 1) e corte comune il sub. 1.

Il locale commerciale, ad uso bar, nello stato di fatto è composto da due ambienti comunicanti, con ingressi indipendenti posizionati sul lato est del fabbricato.

All'interno del locale principale, vi è un piano di servizio, (bancone), costituito in muratura con piano in marmo, due bagni completi dei servizi igienici, lavelli e rubinetteria, funzionanti.

Un bagno ha un antibagno ed è utilizzabile anche da persone con disabilità. I servizi igienici sono privi di illuminazione naturale.

L'altro ambiente invece è destinato alla consumazione al tavolo con due porte di cui una con uscita esterna sotto un porticato in legno e l'altra sull'area antistante.

Per accedere al fabbricato dalla strada comunale di Via Carpello con i veicoli è necessario utilizzare la rampa di accesso che insiste sul mappale 85 del foglio 1 (Bene descritto al n. 3) e confina con il terreno distinto in catasto al foglio 1 mappale 86 (Bene descritto al n. 4).

I suddetti terreni in parte sono utilizzati come spazio esterno di manovra e parcheggio, essendo terreni circostanti il fabbricato.

Il locale commerciale è in uno stato conservativo normale.

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.

Il porticato in legno ricade sulla particella del f. 1 mappale 86 (Bene n. 4).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

F. 1 mappale 85.

Trattasi di un appezzamento di terreno adiacente alla corte del mappale 549 composto dal Bene n. 1 e Bene n. 2, al mappale 86 del foglio 1 e al mappale 275, sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 85. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante, posto a quota inferiore rispetto alla strada Via Carpello a cui si accede tramite una rampa in battuto di cemento. L'accesso, sia pedonale che carrabile, è utilizzato per raggiungere il fabbricato del mappale 549, formato dai sub. 2 e 3 (Bene n. 1 e Bene n. 2) e il terreno, distinto in catasto terreni al foglio 1 particella 86 (Bene n. 4) e altri terreni di altra ditta. Il terreno per una lunghezza di circa 25 metri e a tutta larghezza del lotto è ben costipato con sabbia e ghiaietto fino ed utilizzato come area di manovra a servizio del bene descritto al n. 1 e bene n. 2, per l'entrata e l'uscita delle autovetture. La restante parte del terreno risulta incolto e pulito dall'erbe spontanee.

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 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

F. 1 mappale 86. Trattasi di terreno ad uso corte, antistante e contiguo al fabbricato (mapp. 549 composto dal Bene n. 1 e Bene n. 2), sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 86. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno ha una forma irregolare, ed è pianeggiante, posto a quota inferiore rispetto alla strada Via Carpello. Si accede attraverso una rampa costituita in battuto di cemento che insiste sulla particella 85 (Bene n. 3). Parte è pavimentato in battuto di cemento per la zona confinante con il fabbricato e della parte dove insiste il porticato il legno. Il resto del terreno è incolto e pulito dalle erbe spontanee. Inoltre vi sono alcuni alberi ad alto fusto. Parte del terreno è utilizzato come parcheggio per l'attività commerciale e l'abitazione. Su detto terreno insiste un portico in legno, di superficie coperta di mq 23. È costituito da pilastri e travi in legno con sovrastante tavolato dello stesso materiale, rifinito con tegole tipo portoghese, corredato di scossalina in legno e privo di grondaia.

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.

Su terreno insiste il portico in legno che è adiacente al fabbricato f. 1 mappale 549 sub 3 e sub 2.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 154, PIANO T-1-2

F. 1 mappale 582 sub 4. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello 154, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 4. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il fabbricato si sviluppa su n. 3 piani fuori terra ed è catastalmente censito da un'unica unità immobiliare ad uso abitazione. Nello stato di fatto risultano due abitazioni distinte. Abitazione al Piano Terra con corte esclusiva e abitazione al Piano Primo e Secondo (sottotetto). L'abitazione al Piano Terra è costituita da due accessi, il principale sul lato sud-ovest, attraverso un'area esclusiva recintata, dell'edificio con accesso da strada comunale Via Carpello e l'altro sul lato nord-ovest, corte interna del fabbricato. Il bene è composto da ingresso/corridoio, cucina con camino, due camere da letto di cui una con camino, soggiorno, ripostiglio e un bagno posizionato nel sottoscala, accessibile da una camera da letto e dal corridoio. L'accesso all'abitazione al Piano Primo si esercita da una scala esterna posizionata sul lato nord-est del fabbricato, ed è composto da ingresso/corridoio, cucina, tre camere da letto e due bagni, di cui uno con accesso dalla camera da letto. Il sottotetto, accessibile solo dalla scala interna, è privo di rifiniture ed è ad uso deposito e si sviluppa per tutta la grandezza del piano sottostante. L'immobile è in uno stato conservativo normale, ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/08/2023.

Custode delle chiavi: Avvocato Romano Arianna

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 POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

F. 1 mappale 766.

Trattasi di terreno agricolo ad uso strada privata, sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Puzzelle, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 766.

La strada con accesso da Via Carpello nel Comune di Posta Fibreno si collega con il Comune limitrofo di Broccostella.

Ha una larghezza media di circa m. 4,50 per la lunghezza di m.180 ed è rifinita con conglomerato bituminoso

(asfalto), la restante parte risulta sterrata e non transitabile da autovetture da strada.

L'utilità della stessa è di raggiungere i terreni interclusi nella zona ed anche quelli situati nel Comune confinante.

Il mappale n. 766 deriva dal frazionamento del mappale 8.

Il diritto e la quota oggetto di Esecuzione Immobiliare è: Proprietà per 1/36.

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.

La proprietà di 1/36 sulla striscia di terreno adibita a strada, esiste perché necessaria al sig. di raggiungere i terreni interclusi di sua proprietà. In seguito questi terreni sono stati venduti tralasciando la vendita della quota di 1/36 della strada.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

F. 1 mappale 767.

Trattasi di terreno sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Puzzelle, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 767.

Deriva dalla particella n. 8 del foglio 1, frazionata in data 4 dicembre 2004 pratica n. FR0193061, ad uso strada e facente parte della strada comunale.

La porzione di strada è di mq 28, ed è di forma trapezoidale e di collegamento fra la strada comunale Carpello e la strada di cui al mappale 766.

Utilizzata dai vari comproprietari per raggiungere i terreni siti nella zona ed anche quelli situati nel Comune confinante.

In origine il mappale 8 costituiva tutta la strada privata in comproprietà, nel 2004 a seguito del sopracitato frazionamento è stato soppresso il mappale 8 e costituito il mappale 767 e 766. Il mappale 767 è oggetto di occupazione da parte della strada provinciale.

Il diritto e la quota oggetto di Esecuzione Immobiliare è: Proprietà per 1/36.

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.

Non si rileva alcun atto di esproprio trascritto relativo alla particella n. 767 del f. 1.

Il Comune di Posta Fibreno, Prot. n. 7160 del 7/11/2023 - in riferimento alla richiesta di accesso agli atti per la verifica di documentazione di occupazione e di espropri di terreni, relativamente alla particella 766 del foglio 1,

comunica che" per quanto potuto accertare e per le informazioni assunte, dai lavori di allargamento della stessa strada di via Carpello, opere realizzate dall'Amministrazione Provinciale di Frosinone trattandosi di strada provinciale.

In base alle informazioni assunte, come detto, l'Amministrazione Provinciale ha provveduto ad effettuare gli atti per gli espropri."

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VETICARELLO

F. 1 mappale 23.

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Veticarello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 23.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 850 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B.

Posizionato a circa Km. 4,7 dal centro del paese, Km. 2,8 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone.

Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da piante ad alto fusto.

Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo e la strada comunale più vicina è Via Rivolta.

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 POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ MORTALETTO

F. 1 mappale 51.

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Mortaletto, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 51.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 850 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B.

Posizionato a circa Km. 4,7 dal centro del paese, Km. 2,8 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone.

Il terreno è pianeggiante, con la presenza di alcune piante ad alto fusto nella parte sud-est del lotto, confinante con zona boschiva.

Per raggiungere il terreno si utilizza la strada sterrata denominata strada vicinale mortaletto raggiungibile dalla strada comunale di Via Carpello e per il tratto finale si percorre una strada interpoderale il cui passaggio avviene sui terreni confinanti e anche sulla particella oggetto di stima per continuare su altre particelle.

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 POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

F. 2 mappale 152.

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Colle Campo Marino, distinto nel N.C.T. al foglio 2 particella 152.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B.

Posizionato a circa Km. 3,0 dal centro del paese, Km. 3,1 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 5,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 6,3 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone.

Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con la presenza di una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto.

Per accedere al lotto è necessario utilizzare una strada interpoderale, sterrata, il cui accesso avviene dalla strada comunale Via Capranica e la si percorre per circa m. 500. Parte di questa strada ricade sulla particella.

E' presente un altro accesso nella parte sud-est del terreno utilizzando sempre una strada interpoderale.

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° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

F. 2 mappale 267.

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Colle Campo Marino, distinto nel N.C.T. al foglio 2 particella 267.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B.

Posizionato a circa Km. 3,0 dal centro del paese, Km. 3,1 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 5,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 6,3 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone.

Il terreno per una parte è coltivato con piante di olive, utilizzando terrazzamenti per rendere il lotto lavorabile, mentre per la restante parte è presente una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco.



Per accedere al lotto è necessario utilizzare una strada interpoderale, sterrata, il cui accesso avviene dalla strada comunale Via Capranica e la si percorre per circa m. 400.

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° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

F. 6 mappale 114.

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Valle Tommasa, distinto nel N.C.T. al foglio 6 particella 114.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B.

Posizionato a circa Km. 1,6 dal centro del paese, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 5,1 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone.

Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco.

Il percorso effettuato per raggiungere il lotto non è stato di facile individuazione, non posso asserire che quello effettuato sia il passaggio da utilizzare.

La strada comunale più vicina è Via Campo Marino distante circa m. 100.

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° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

F. 6 mappale 360.

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Valle Tommasa, distinto nel N.C.T. al foglio 6 particella 360.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B.

Posizionato a circa Km. 1,6 dal centro del paese, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 5,1 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone.

Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco.

Il percorso effettuato per raggiungere il lotto non è stato di facile individuazione, non posso asserire che quello effettuato sia il passaggio da utilizzare.

La strada comunale più vicina è Via Campo Marino distante circa m. 100.

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° 14 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ CAMMINATE

F. 7 mappale 81.

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Camminate, distinto nel N.C.T. al foglio 7 particella 81.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 200 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B.

Posizionato a circa Km. 3,6 dal centro del paese, m. 850 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 2,7 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone.

Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da altre tipologie di piante.

Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo.

La strada comunale più vicina è Via Castagna a circa m. 300.

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.

Da informazioni assunte in loco, il terreno di cui sopra si raggiungeva solo con barche di piccole dimensioni, navigando all'interno dei canali che fungevano da strade. Questi canali oggi non sono più navigabili.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ CERQUONE

F. 8 mappale 95.

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Cerquone, distinto nel N.C.T. al foglio 8 particella 95.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 200 in linea d'aria dal

Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B.

Posizionato a circa Km. 3,6 dal centro del paese, km. 1,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 2,8 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone.

Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da altre tipologie di piante.

Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo.

La strada comunale più vicina è Via Castagna e dista circa m. 200.

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.

Da informazioni assunte in loco, il terreno di cui sopra si raggiungeva solo con barche di piccole dimensioni, navigando all'interno dei canali che fungevano da strade. Questi canali oggi non sono più navigabili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

25 di 167

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

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

- (Proprietà 1/2) Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Vendita del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 21/12/2000, Rep. n. 213789 Racc. n. 30221, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 02/01/2001 al n. 22 Serie 1V, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/01/2001, Registro Generale n. 55 e Registro Particolare n. 53.

Lo stato civile degli esecutati alla data dell'atto di Vendita dei beni risultava essere: coniugati in regime di comunione dei beni.

Nell'atto di vendita compariva il Sig. dichiarando l'acquisto in comunione dei beni.

Nell'atto notarile il seguente bene era indicato con le particelle n. 549 del foglio 1 il terreno e mappale n. 564 del foglio 1, la porzione di fabbricato rurale.

Si precisa, come da Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Posta Fibreno del 31/08/2023 prot. n. 5525, i coniugi Sig.ri , con provvedimento del Tribunale di Cassino in data 28/07/2017 n. 288/2017 è stata dichiarata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto e con sentenza del Tribunale di Cassino n. 538/2022 del 14/04/2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

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

- F (Proprietà 1/2) Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Vendita del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 21/12/2000, Rep. n. 213789 Racc. n. 30221, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 02/01/2001 al n. 22 Serie 1V, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/01/2001, Registro Generale n. 55 e Registro Particolare n. 53.

Lo stato civile degli esecutati alla data dell'atto di Vendita dei beni risultava essere: coniugati in regime di comunione dei beni.

Nell'atto di vendita compariva il Sig. dichiarando l'acquisto in comunione dei beni.

Nell'atto notarile il seguente bene era indicato con le particelle n. 549 del foglio 1 il terreno e mappale n. 564 del foglio 1, la porzione di fabbricato rurale.

Si precisa, come da Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Posta Fibreno del 31/08/2023 prot. n. 5525, i coniugi Sig.ri , con provvedimento del Tribunale di Cassino in data 28/07/2017 n. 288/2017 è stata dichiarata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto e con sentenza del Tribunale di Cassino n. 538/2022 del 14/04/2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/2) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Vendita del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 21/12/2000, Rep. n. 213789 Racc. n. 30221, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 02/01/2001 al n. 22 Serie 1V, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/01/2001, Registro Generale n. 55 e Registro Particolare n. 53.

Lo stato civile degli esecutati alla data dell'atto di Vendita dei beni risultava essere coniugati in regime di comunione dei beni.

Nell'atto di vendita compariva solo il Sig. compariva acquistando i beni in comunione.

Si precisa, come da Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Posta Fibreno del 31/08/2023 prot. n. 5525, i coniugi Sig.ri , con provvedimento del Tribunale di Cassino in data 28/07/2017 n. 288/2017 è stata dichiarata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto e con sentenza del Tribunale di Cassino n. 538/2022 del 14/04/2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Vendita del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 21/12/2000, Rep. n. 213789 Racc. n. 30221, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 02/01/2001 al n. 22 Serie 1V, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/01/2001, Registro Generale n. 55 e Registro Particolare n. 53.

Lo stato civile degli esecutati alla data dell'atto di Vendita dei beni risultava essere coniugati in regime di comunione dei beni.

Nell'atto di vendita compariva solo il Sig. compariva acquistando i beni in comunione.

Si precisa, come da Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Posta Fibreno del 31/08/2023 prot. n. 5525, i coniugi Sig.ri con provvedimento del Tribunale di Cassino in data 28/07/2017 n. 288/2017 è stata dichiarata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto e con sentenza del Tribunale di Cassino n. 538/2022 del 14/04/2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

L'immobile confina a nord ad est e ad ovest con corte comune, a sud-ovest con la particella n. 86 del foglio 1. Al piano terra confina con il mappale 549 sub. 3 del foglio 1.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

L'unità immobiliare catastalmente confina a nord-ovest con la corte comune del foglio 1 mappale 549 sub. 1, a nord-est con il ripostiglio/sottoscala del mappale 549 sub. 2 e la corte comune del foglio 1 mappale 549 sub. 1, a sud-est con la corte comune foglio 1 mappale 549 sub. 1 e sud-ovest con il mappale 549 sub. 2. Al piano primo confina con il mappale 549 sub. 2.

Nello stato di fatto il bene confina a nord-ovest con la corte comune sub. 1, nord-est con il ripostiglio/sottoscala del sub. 2 e la corte comune sub. 1, a sud-est con corte comune sub. 1 e sud-ovest con il terreno identificato con la particella n. 86.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Il terreno confina a nord-est con strada comunale Carpello, a est con il mappale 84, a sud-ovest con il mappale 740, a ovest con i mappali 275, 86 e 549 salvo altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Il terreno confina a nord-est con il mappale 549, a est con il mappale 85, a sud-ovest con i mappali 274 e 275, a ovest con i mappali 707 e 710 salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,82 mq	73,65 mq	1	73,65 mq	3,00 m	PRIMO
Sottotetto	18,92 mq	19,07 mq	0,50	9,54 mq	1,48 m	SECONDO
Ripostiglio/sottoscala	1,75 mq	2,16 mq	0,25	0,54 mq	2,20 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				83,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza non è stato considerato il vano a Piano Terra, in quanto collegato di fatto al locale commerciale Bar (sub. 3).

Il vano del locale sottotetto è stato considerato come accessorio comunicante.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale - Bar	15,38 mq	26,54 mq	1	26,54 mq	2,95 m	TERRA
Anti-Bagno e Bagno	6,86 mq	11,17 mq	1	11,17 mq	2,95 m	TERRA
Locale Commerciale	22,95 mq	35,94 mq	1	35,94 mq	2,95 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				73,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza comprende anche parte del mappale 549 sub. 2, costituito da un vano a piano terra in quanto di fatto comunicante e collegato al mappale 549 sub. 3.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1029,00 mq	1029,00 mq	1	1029,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1029,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1029,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	350,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sul terreno insiste un portico in legno che è adiacente al fabbricato f. 1 mappale 549 sub 3 e sub 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2000 al 01/11/1976	Diritto: DA VERIFICARE	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 564 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 67
Dal 21/12/2000 al 01/11/1976	Diritto: DA	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 549 Qualità Fabb. Rurale

	VERIFICARE	Superficie (ha are ca) 00 01 55
Dal 26/07/2005 al 21/12/2000	F, Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 549 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 55
Dal 26/07/2005 al 21/12/2000	Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 564 Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) 00 00 67
Dal 02/03/2012 al 17/05/2023	, Proprietà 100/100 in comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 549, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 194,19 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 26/07/2005 pratica n. FR0115482, è stato soppresso l'immobile del Foglio 1 Particella 564 e unito all'immobile del Foglio 1 Particella 549.

Dal 26/07/2005 al 02/03/2012 il periodo risulta vacante.

La denuncia dello stato di cambiamento del terreno è stato eseguito in data 26/07/2005 con T.M. n. 115482 e la variazione al nuovo catasto edilizio urbano è stata presentata in data 02/03/2012.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2000 al 01/11/1976	, Diritto: DA VERIFICARE	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 564 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 67
Dal 21/12/2000 al 01/11/1976	, Diritto: DA VERIFICARE	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 549 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 55
Dal 26/07/2005 al 21/12/2000	Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 549 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 55
Dal 26/07/2005 al 21/12/2000	, Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 564 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 67
Dal 02/03/2012 al 17/05/2023	Proprietà 100/100 in comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 549, Sub. 3 Categoria C1 Cl.9, Cons. 23 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 231,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 26/07/2005 pratica n. FR0115482, è stato soppresso l'immobile del Foglio 1 Particella 564 e unito all'immobile del Foglio 1 Particella 549.

Dal 26/07/2005 al 02/03/2012 il periodo risulta vacante.

La denuncia dello stato di cambiamento del terreno è stato eseguito in data 26/07/2005 con T.M. n. 115482 e la variazione al nuovo catasto edilizio urbano è stata presentata in data 02/03/2012.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1976 al 21/12/2000	, Diritto di: DA VERIFICARE	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 85 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 29 Reddito dominicale € 5,05 Reddito agrario € 3,19
Dal 21/12/2000 al 17/05/2023	, Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 85 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 29 Reddito dominicale € 5,05 Reddito agrario € 3,19

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1976 al 18/10/1980	INTESTAZIONE MANCANTE	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 50 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,08
Dal 18/10/1980 al 21/12/2000	, Diritto di: DA VERIFICARE	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 50 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,08
Dal 21/12/2000 al 17/05/2023	, Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 50 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,08

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	549	2		A3	2	Vani 4,0	113 mq	194,19 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la discordanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell' u.i. presente in banca dati, Prot. n. FR0061126 del 02/03/2012.

Le difformità rilevate consistono in:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo;
- 2) l'assenza del censimento del sottotetto al piano secondo;
- 3) il vano al piano terra, indicato in planimetria come "cucina" non è utilizzato dall'abitazione ma dal locale commerciale/bar sub. 3.

E' necessario presentare una pratica di variazione catastale per rappresentare e censire l'esatta consistenza del bene pignorato.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	549	3		C1	9	23 mq	37 mq	231,63 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la discordanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell' u.i. presente in banca dati, Prot. n. FR0061126 del 02/03/2012.

La difformità rilevata consiste in un'aumento della consistenza del locale commerciale.

Il vano a piano terra dell'unità immobiliare foglio 1 mappale 549 sub. 2 destinato a "Cucina" è utilizzato dall'unità immobiliare in oggetto con relativo cambio di destinazione d'uso, da residenziale a commerciale.

Per la conformità dello stato di fatto, è necessaria la presentazione di una variazione catastale per rappresentare e censire l'esatta consistenza del bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) CONTRADA CARPELLO SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	85				Seminativo arborato	2	00 10 29 mq	5,05 €	3,19 €	

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 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	86				Seminativo arborato	2	00 03 50 mq	1,72 €	1,08 €	

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 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

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 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, 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 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

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 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

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 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

Non ci sono contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

Non ci sono contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Non ci sono contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare in oggetto risulta in uno stato conservativo normale, ma necessita di completare l'impianto di riscaldamento, in quanto privo di termosifoni e caldaia.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto risulta nel complesso in uno stato conservativo normale, anche se necessita d'interventi di manutenzione ordinaria.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

terreno parte, costipato con materiale inerti, e parte a terreno incolto con erba bassa. stato conservativo normale

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Lo stato conservativo è normale, il terreno e l'area circostante alla data del sopralluogo risultava, incolto, con erba bassa.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta in un contesto condominiale, ma essendo diviso in due unità immobiliari, vi è la corte comune (sub. 1), si fa riferimento art. 1117 del cc. come descritte nel Titolo VII, Capo II, Parti Comuni.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

L'immobile non risulta in un contesto condominiale, ma essendo diviso in due unità immobiliari, vi è la corte comune (sub. 1) e come descritte nel Titolo VII, Capo II, art. 1117 del cc. Parti Comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Non vi sono parti comuni

Sul mappale 85 insiste la rampa in conglomerato cementizio, che dalla strada comunale Carpello scende ai terreni sottoposti ad essa e vi è un diritto di passo largo m 4,40 per un tratto di m 7,15 parallela al mappale 85, e m 4,00 fino ad intersecare il mappale 86 e mappale 275, terreno di altra ditta, così come meglio specificato e illustrato dalla modifica all'esercizio del diritto di servitù, Rep. 314508 raccolta n. 51316 del Dr. Roberto Labate Notaio in Sora

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Non vi sono parti comuni dichiarate e definite.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Il seguente bene è gravato da diritto di servitù di passaggio, come descritto nell'atto notarile di Modifica all'Esercizio del Diritto di Servitù del Dott. Roberto Labate Notaio in Sora del 25/10/2007 Rep. n. 314508, si allega.

Riporto la descrizione:

".... I Signori di comune accordo tra loro e con il pieno consenso di entrambi, hanno convenuto di trasferire il diritto di servitù di passaggio attualmente gravante sulla striscia di terreno che passa sulla corte annessa al fabbricato (foglio 1 mappale 549) e sul terreno (foglio 1 mappale 86) di proprietà del signor a favore del lotto di terreno (foglio 1, mappali 274, 275 e 91), di proprietà del signor , su altra striscia di terreno della larghezza costante di metri 4,00 (metri quattro), di cui al foglio 1 mappali 85 e 86 di proprietà del sig. che a partire dalla via comunale carpello, ed a confine con il mappale 84, permette l'accesso sempre in favore dei fondi distinti in catasto al foglio 1, mappali 274, 275 e 91 di proprietà del signor , il cui asse a partire dalla via comunale carpello sarà a circa metri 2,50 (due virgola cinquanta) dal confine tra il mappale 84 e il mappale 85 e si muove parallelamente ad esso per una lunghezza di metri 7,30 (sette virgola trenta); detto asse prosegue con una direzione definita dalla congiungente tra il predetto punto ed il punto (triplice di possesso) termine di confine che divide i mappali 85, 86 e 275. Il diritto di servitù di transito su detta striscia di terreno potrà essere esercitato a piedi, con animali e con tutti i mezzi anche meccanici ed agricoli consentiti dalla sua ampiezza."

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Il seguente bene è gravato da diritto di servitù di passaggio, come descritto nell'atto notarile di Modifica all'Esercizio del Diritto di Servitù del Dott. Roberto Labate Notaio in Sora del 25/10/2007 Rep. n. 314508, si allega.

Riporto la descrizione:

".... I Signori , di comune accordo tra loro e con il pieno consenso di entrambi, hanno convenuto di trasferire il diritto di servitù di passaggio attualmente gravante sulla striscia di terreno che passa sulla corte annessa al fabbricato (foglio 1 mappale 549) e sul terreno (foglio 1 mappale 86) di proprietà del signor a favore del lotto di terreno (foglio 1, mappali 274, 275 e 91), di proprietà del signor su altra striscia di terreno della larghezza costante di metri 4,00 (metri quattro), di cui al foglio 1 mappali 85 e 86 di proprietà del sig. che a partire dalla via comunale carpello, ed a confine con il mappale 84, permette l'accesso sempre in favore dei fondi distinti in catasto al foglio 1, mappali

274, 275 e 91 di proprietà del signor , il cui asse a partire dalla via comunale carpello sarà a circa metri 2,50 (due virgola cinquanta) dal confine tra il mappale 84 e il mappale 85 e si muove parallelamente ad esso per una lunghezza di metri 7,30 (sette virgola trenta); detto asse prosegue con una direzione definita dalla congiungente tra il predetto punto ed il punto (triplice di possesso) termine di confine che divide i mappali 85, 86 e 275. Il diritto di servitù di transito su detta striscia di terreno potrà essere esercitato a piedi, con animali e con tutti i mezzi anche meccanici ed agricoli consentiti dalla sua ampiezza."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

Trattasi di un fabbricato costituito da due piani e un sottotetto con struttura portante in muratura ordinaria di pietra e malta dallo spessore variabile, ad esclusione del sottotetto con struttura in blocchi di tufo.

Lo spessore delle pareti al piano terra varia da cm. 61 a cm. 74, al piano primo da cm. 62 a cm. 65, piano secondo/sottotetto cm. 32 in buone condizioni.

Fondazioni in muratura ordinaria di pietrame con malta.

Le fondazioni e il solaio intermedio non sono verificabili né le dimensioni, né i materiali impiegati e né le condizioni.

La copertura è costituita da travi principali in legno con dimensioni mm. 180x180 non perfettamente lavorate, orditura secondaria mm. 100x100 e listelli in legno con sovrastante manto di tegole del tipo portoghesi, scossalina, grondaie e discendenti in alluminio. L'intradosso della copertura sono stati posizionati dei pannelli termoisolanti in polistirolo.

Per accedere al piano primo vi è una scala in c.a., con parapetto di altezza circa m. 0,85. Le pedate sono rivestite in pietra e legno, la parte sul lato del fabbricato è rivestita in pietra e legno ed è presente un corrimano in legno sul parapetto. La scala è coperta da una pensilina di larghezza m. 1,30 circa, costituita da travi in legno di dimensioni mm. 100x100, e assito in legno con sovrastante manto di tegole, dotata di grondaia e discendente per la raccolta delle acque piovane.

Le pareti esterne sono rivestite parte in pietra per un'altezza di circa m 1,00 e parte intonacate e tinteggiate di colore bianco. La parete esposta a sud-ovest al piano primo è a faccia vista con l'edera ed è ben ramificata, che copre quasi tutta la facciata, celando la finestra del sottotetto.

Il piano primo è composto da ingresso/corridoio, due camere da letto di cui una priva di finestra, ripostiglio, guardaroba, bagno e cucina.

La porta d'ingresso, le porte interne, le finestre in legno con vetro singolo e scuri interni in legno tranne la porta del ripostiglio del tipo a soffietto in pvc color legno.

Il piano secondo sottotetto è composto da un unico vano con due finestre in legno, pavimentato con mattonelle in ceramica. L'accesso avviene tramite scala retrattile in acciaio in botola con chiusura in legno, la cui proiezione ricade nella zona ingresso/corridoio. Il sottotetto è ad uso ripostiglio.

Al piano terra nel sottoscala, è stato ricavato un ripostiglio, con ingresso esterno dalla corte comune, privo di rifiniture interne ed utilizzato anche per il ricovero della caldaia per la produzione di acqua calda. La porta di accesso è in legno con una grata in ferro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, di colore predominante il bianco e su alcune pareti vi è un rivestimento plastico effetto pietra e mattoni in cotto.

L'altezza utile al piano primo è di m. 3,00, sottotetto altezza utile media m. 1,48 e il ripostiglio al piano terra altezza di m. 2,20.

Le pareti del bagno, sono rivestite in piastrelle di ceramica con un'altezza media di m. 1,60.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia corredato di quadro elettrico con interruttori e punti luci. L'impianto idrico per la fornitura di acqua per la cucina e per i sanitari del bagno è collegato all'acquedotto pubblico.

Impianto di riscaldamento dotato solo delle tubazioni sottotraccia, è privo di elementi di elementi riscaldanti (termosifoni) e caldaia.

Il terreno circostante è parte pavimentato con battuto di cemento e parte sterrato.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

Trattasi di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e un sottotetto con struttura portante in muratura ordinaria di pietra e malta dallo spessore variabile, ad esclusione del sottotetto con struttura in blocchi di tufo. Lo spessore delle pareti al piano terra varia da cm. 61 a cm. 74, al piano primo da cm. 62 a cm. 65, piano secondo/sottotetto cm. 32 in buone condizioni.

Le fondazioni e il solaio intermedio non sono verificabili né le dimensioni, né i materiali impiegati e né le condizioni.

La copertura è costituita da travi principali in legno con dimensioni mm. 180x180 non perfettamente lavorate, orditura secondaria mm. 100x100 e listelli in legno con sovrastante manto di tegole del tipo portoghesi, scossalina, grondaie e discendenti in alluminio. ALL'intradosso della copertura sono stati posati dei pannelli termoisolanti in polistirolo.

Per accedere al piano primo vi è una scala in c.a., con parapetto di altezza circa m. 0,85. Le pedate sono rivestite in pietra e legno, la parete adiacente la scala è rivestita in pietra e legno ed è presente un corrimano in legno sul parapetto. La scala è coperta da una pensilina di larghezza m. 1,30 circa, costituita da travi in legno di dimensioni mm. 100x100, e assito in legno con sovrastante manto di tegole, dotata di grondaia e discendente per la raccolta delle acque piovane.

Le pareti esterne sono rivestite parte in pietra per un'altezza di circa m 1,00 e parte intonacate e tinteggiate di colore bianco. La parete esposta a sud-ovest al piano primo è a faccia vista ed rivestita dall'edera che è ben ramificata, che copre quasi tutta la facciata, celando la finestra del sottotetto.

Il locale commerciale attualmente è destinato a bar ed è suddiviso in due ambienti comunicanti con due accessi esterni, presenti sul lato sud-est.

L'ambiente principale è costituito da una zona per la somministrazione delle bevande/alimenti al bancone e da due bagni, di cui uno idoneo per persone con disabilità. L'altro ambiente è destinato alla somministrazione e consumazione dei prodotti a tavolo.

Sul lato sud-ovest vi è un portico in legno, comunicante con locale mediante una porta.

Il portico è realizzato con struttura in legno, costituito da pali in legno del diametro di mm. 165, travi principali del diametro di mm. 170 e travi secondari mm. 120 con assito in legno e sovrastante manto di tegole del tipo portoghese. Fondazione non sono visibili, non è verificabile la tipologia, le dimensioni, le condizioni e i materiali.

Le due porte d'ingresso sono in legno con interposto vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in legno con vetro singolo.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore il bianco e su alcune pareti sono presenti dei rivestimenti in pietra, altezza variabile da m. 1,00 a m. 2,70.

L'altezza alla controsoffittatura, costituita da pannelli di fibra minerale con dimensione mm. 600x600 è di m. 2,70. L'altezza netta al solaio è di m. 2,95.

Le pareti del bagno, sono rivestite in piastrelle di ceramica con un'altezza di circa m. 2,20, completi dei sanitari e rubinetteria, funzionanti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia corredato di quadro elettrico con interruttori e punti luci. L'impianto idrico per la fornitura di acqua per l'attività e per i servizi igienici è collegato all'acquedotto pubblico.

Impianto di riscaldamento non funzionante, è stato realizzato con la posa delle tubazioni senza gli elementi riscaldanti e la caldaia.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Terreno edificabile, ricadente secondo il Piano Regolatore Generale Vigente in Zona C2, Nuova Espansione Estensiva, regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A.

Stralcio delle N.T.A.:

"Per tale zona di espansione, prima del rilascio della Concessione a costruire, dovrà essere concessa l'autorizzazione a lottizzare (Convenzione) di cui all'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150 modificata ed integrata dalla L. n. 765.

INDICI:

It = 0,6 mc/mq

Lotto min. = mq. 4000 o Comparto Edificatorio

V. pubblico = 15 mq/ab

De = m. 10,00

Dc = m. 5,00

P = 0,3 mq/mc"

Attualmente è pianeggiante posto a quota inferiore rispetto alla strada Via Carpello a cui si accede tramite una rampa in battuto di cemento.

Parte risulta incolto e pulito dall'erba che cresce spontanea e parte risulta ben costipato con sabbia e ghiaietto fino e utilizzato come area di manovra a servizio delle unità immobiliari del fabbricato mappale 549.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Terreno edificabile, ricadente secondo il Piano Regolatore Generale Vigente in Zona C2, Nuova Espansione Estensiva, regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A.

Stralcio delle N.T.A.:

"Per tale zona di espansione, prima del rilascio della Concessione a costruire, dovrà essere concessa l'autorizzazione a lottizzare (Convenzione) di cui all'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150 modificata ed integrata dalla L. n. 765.

INDICI:

It = 0,6 mc/mq

Lotto min. = mq. 4000 o Comparto Edificatorio

V. pubblico = 15 mq/ab

De = m. 10,00

Dc = m. 5,00

P = 0,3 mq/mc"

Il terreno ha una forma irregolare, ed è pianeggiante, posto a quota inferiore rispetto alla strada Via Carpello. Si accede attraverso una rampa costituita in battuto di cemento che insiste sulla particella 85 (Bene n. 3).

Parte è pavimentato in battuto di cemento per la zona confinante con il fabbricato e parte a verde, utilizzato come parcheggio per l'attività commerciale e l'abitazione. Sono presenti alcuni alberi ad alto fusto.

Su detto terreno insiste un portico in legno, di superficie coperta di mq 23. E' costituito da pilastri e travi in legno con sovrastante tavolato dello stesso materiale, rifinito con tegole tipo portoghese, corredato di scossalina in legno e privo di grondaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	21/12/2000	213789	30221
		Trascrizione			

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/01/2001	55	53
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia Entrate di Sora	02/01/2001	22	Serie 1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	21/12/2000	213789	30221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/01/2001	55	53
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	02/01/2001	22	Serie 1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	21/12/2000	213789	30221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/01/2001	55	53
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	02/01/2001	22	Serie 1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	21/12/2000	213789	30221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità	03/01/2001	55	53

		Immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	02/01/2001	22	Serie 1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73
Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
Quota: 1/1
Importo: € 1.675,26
A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone
Contro
Capitale: € 837,63
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
Data: 25/08/2004
N° repertorio: 31193
Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 03/01/2001
Reg. gen. 55 - Reg. part. 53
Quota: 1/1
A favore di

Contro

Note: L'immobile censito al foglio 1 mappale 549 sub. 2, nell'atto di vendita sopracitato era identificato nel catasto terreni al foglio 1 con il mappale 564 la porzione di fabbricato rurale e il terreno al foglio 1 mappale 549.

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73

Iscritto a Frosinone il 18/10/2004

Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598

Quota: 1/1

Importo: € 1.675,26

A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone

Contro

Capitale: € 837,63

Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone

Data: 25/08/2004

N° repertorio: 31193

Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 03/01/2001

Reg. gen. 55 - Reg. part. 53

Quota: 1/1

A favore di

Contro

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Alla data odierna gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73

Iscritto a Frosinone il 18/10/2004

Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598

Quota: 1/1

Importo: € 1.675,26

A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone

Contro

Capitale: € 837,63

Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone

Data: 25/08/2004

N° repertorio: 31193

Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 03/01/2001

Reg. gen. 55 - Reg. part. 53

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **Atto tra vivi**

Trascritto a Frosinone il 06/11/2007

Reg. gen. 29856 - Reg. part. 17693

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Atto notarile di Modifica all'Esercizio del Diritto di Servitù del Dott. Roberto Labate Notaio in Sora del 25/10/2007 Rep. n. 314508.

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73

Iscritto a Frosinone il 18/10/2004

Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598

Quota: 1/1

Importo: € 1.675,26

A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone

Contro

Capitale: € 837,63

Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone

Data: 25/08/2004

N° repertorio: 31193

Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 03/01/2001

Reg. gen. 55 - Reg. part. 53

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **Atto tra vivi**

Trascritto a Frosinone il 06/11/2007

Reg. gen. 29856 - Reg. part. 17693

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Atto notarile di Modifica all'Esercizio del Diritto di Servitù del Dott. Roberto Labate Notaio in Sora del 25/10/2007 Rep. n. 314508.

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A.

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2,

Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo protezione della costa del Lago di Posta Fibreno (b060057_1), art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A.

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2,

Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo protezione della costa del Lago di Posta Fibreno (b060057_1), art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A.

Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo protezione della costa del Lago di Posta Fibreno (b060057_1), art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A.

Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo protezione della costa del Lago di Posta Fibreno (b060057_1), art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

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

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno (FR) in data 17/12/2022 e integrazione del 16/01/2023, si è accertato che l'immobile è stato edificato in data anteriormente al 1942 e successivamente oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Autorizzazione per lavori di Manutenzione Straordinaria del 27/07/2002 Prot. n. 3581/R e Permesso di Costruire Proroga n. 8 del 18/10/2006, Lavori di Manutenzione Straordinaria del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Carpello distinto in catasto al fg. 1 mapp. 86, 549, 564;
- 2) Permesso di Costruire n. 4 del 23/12/2011, cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da civile abitazione ad attività commerciale.

Per i lavori indicati al punto 1) è stata presentata autorizzazione a costruire L.R. n. 4/1985 art. 7 rilasciata dall'Ufficio Regione Lazio Assessorato Trasporti e Lavori Pubblici Direzione Regionale Infrastrutture Area 7/M decentrata di Frosinone, Prot. Serv. n. 1973/2003, Prot. Gen. n. 129850 del 23/09/2003. Relazione Strutture Ultimate depositata in data 22/03/2011 ed integrata il 28/04/2011 Prot. n. 181177.

Certificato di Collaudo depositato in data 14/06/2011 Prot. n. 259687.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate al Piano Primo riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico la realizzazione di un'ingresso/corridoio, due camere da letto di cui una priva di illuminazione naturale, guardaroba, disimpegno, ripostiglio, bagno e cucina.

Nell'ultima elaborato progettuale autorizzato (Permesso di Costruire n. 4 del 23/12/2011) al Piano Terra una stanza era adibita a "Cucina" per questa abitazione ma attualmente è destinata a servizio dell'attività commerciale.

Per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico), considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità in € 1.500,00 salvo problematiche relative a vizi nascosti.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

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

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno (FR) in data 17/12/2022 e integrazione del 16/01/2023, si è accertato che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1942 e successivamente oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Autorizzazione per lavori di Manutenzione Straordinaria del 27/07/2002 Prot. n. 3581/R e Permesso di Costruire Proroga n. 8 del 18/10/2006, Lavori di Manutenzione Straordinaria del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Carpello distinto in catasto al fg. 1 mapp. 86, 549, 564;
- 2) Permesso di Costruire n. 4 del 23/12/2011, cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da civile abitazione ad attività commerciale.

Per i lavori indicati al punto 1) è stata presentata autorizzazione a costruire L.R. n. 4/1985 art. 7 rilasciata dall'Ufficio Regione Lazio Assessorato Trasporti e Lavori Pubblici Direzione Regionale Infrastrutture Area 7/M decentrata di Frosinone, Prot. Serv. n. 1973/2003, Prot. Gen. n. 129850 del 23/09/2003. Relazione Strutture Ultimate depositata in data 22/03/2011 ed integrata il 28/04/2011 Prot. n. 181177.

Certificato di Collaudo depositato in data 14/06/2011 Prot. n. 259687.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate riguardano:

- 1) il cambio di destinazione d'uso di un vano destinato nell'ultimo titolo edilizio a "Cucina" per l'abitazione al piano primo, attualmente è adibito ad uso commerciale ed è comunicante con l'attività commerciale (bar);
- 2) realizzazione di un portico nella parte sud-est dell'immobile a servizio dell'attività commerciale con la creazione di un'apertura (porta) nella struttura portante in muratura per rendere comunicante l'attività commerciale con il portico.

Da un rilievo metrico eseguito, il portico ricade sul terreno identificato con la particella n. 86 del foglio 1.

Per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico), considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità in € 1.500,00 salvo problematiche relative a vizi nascosti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Trattasi di area edificabile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Trattasi di terreno agricolo, con sovrastante portico in legno collegato al fabbricato descritto come bene 1-e 2 .
Il suddetto porticato è stato realizzato senza autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- FProprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

CONFINI



L'immobile confina a nord con i mappali 581 e 527, nord-est con il mappale 528, sud con il mappale 561 e a sud-ovest con strada comunale Via Carpello salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - Unità A	120,45 mq	168,28 mq	1	168,28 mq	3,00 m	TERRA
Corte esclusiva Abit. Unità A	97,00 mq	97,00 mq	0,18	17,46 mq	0,00 m	TERRA
Abitazione - Unità B	135,03 mq	180,64 mq	1	180,64 mq	2,95 m	PRIMO
Balcone	2,15 mq	2,15 mq	0,25	0,54 mq	0,00 m	PRIMO
Corte esclusiva Abit. Unità B	120,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	TERRA
Sottotetto	130,30 mq	168,28 mq	0,50	84,14 mq	2,10 m	SECONDO
Balcone	2,15 mq	2,15 mq	0,25	0,54 mq	0,00 m	SECONDO
Lastrico Solare	17,84 mq	17,84 mq	0,10	1,78 mq	0,00 m	SECONDO
Area urbana	194,00 mq	194,00 mq	0,18	34,92 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				509,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				509,90 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata determinata considerando il piano terra come un'unica unità immobiliare e il piano primo e sottotetto un'altra unità immobiliare, in quanto di fatto divise e compreso anche di lastrico solare secondo piano sopra il bagno del piano primo.

Dal rilievo eseguito si è riscontrato una discordanza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Si potrebbe trattare di errata ubicazione in mappa. Dalla sovrapposizione del rilievo dell'area antistante, con appoggio ai vertici del fabbricato in mappa, risulta parte della corte rilevata (recintata) invadere parte della carreggiata stradale.

Mentre per la corte retrostante il fabbricato una porzione risulta occupata da terzi ed è recintata con un muro e sovrastante ringhiera e utilizzato a giardino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 05/09/1990 al 28/06/2002	, Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 582 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal 28/06/2002 al 01/10/2003	, Proprietà 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 582 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal 01/10/2003 al 11/05/2006	FProprietà 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 582, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 203 Piano T
Dal 01/10/2003 al 11/05/2006	F, Proprietà 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 582, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. Vani 5,5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal 01/10/2003 al 11/05/2006	, Proprietà 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 582, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. Vani 6,0 Rendita € 356,36 Piano T
Dal 11/05/2006 al 10/02/2017	, Proprietà 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal 10/02/2017 al 18/05/2023	Proprietà 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1

Il fabbricato in data 01/10/2003 è stato oggetto di variazione catastale, nello specifico Pratica n. FR0168272 in atti dal 01/10/2003 DIVISIONE (n. 17708.1/2003), con la costituzione delle unità immobiliari mapp. 582 sub. 1 - 2 - 3.

Dalla data del 11/05/2006 le unità immobiliari indicate in precedenza sono state soppresse con variazione catastale del 11/05/2006 Pratica n. FR0078278 in atti dal 11/05/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5780.1/2006) costituendo il sub. 4.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	582	4		A2	8	Vani 11,0	375 mq	766,94 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la discordanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell' u.i. presente in banca dati, Prot. n. FR0014202 del 10/02/2017.

Le difformità rilevate consistono in:

- 1) aumento di unità immobiliari, attualmente sono due abitazioni distinte;
- 2) l'assenza del censimento del sottotetto al piano secondo ad uso dell'abitazione sottostante;
- 3) al piano secondo, un balcone, che corrisponde alla copertura dei due bagni risulta utilizzato da terzi e l'accesso allo stesso risulta impossibile in quanto la porta di accesso è murata;
- 4) parte della corte è occupata da terzi per una superficie di circa mq 200,00;

È necessario presentare una pratica di variazione catastale per rappresentare e censire l'esatta consistenza delle varie unità immobiliari.

La parte di terreni occupata da terzi è collegato ad una corte di un fabbricato e risulta recintato con muro di recinzione, con sovrastante ringhiera in ferro ornata da siepe lauroceraso.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Le persiane delle finestre piano terra e piano primo lato sud ovest sono in pessime condizioni, L'unità immobiliare nel complesso risulta in uno stato conservativo normale con un leggero inizio di degrado, causa della mancanza di utilizzo e di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta in un contesto condominiale ma essendo attualmente diviso in due appartamenti sono presenti parti comuni.

Parti comuni descritte nell'art. 1117 del cc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e un sottotetto con struttura portante in muratura ordinaria mista, pietrame, blocchi di tufo e blocchi pieni di cemento con malta, collegata con cordolo di coronamento in c.a. in corrispondenza dei solai. (Tipologia descritta dalla documentazione reperita presso il comune di Posta Fibreno)

Lo spessore delle pareti al piano terra varia da circa cm. 75 a cm. 50, al piano primo da circa cm. 30 a circa cm. 65, piano secondo/sottotetto da circa cm. 27 a cm. 50.

Le fondazioni non sono visibili e non è verificabile la tipologia, le dimensioni, le condizioni e il tipo di materiale utilizzato. Dalla documentazione reperita, presso Ufficio SUE e Area Genio Civile, la relazione e l'elaborato grafico descrive la struttura in muratura in pietrame calcareo e conglomerato cementizio.

Per i solai interpiano non è verificabile la tipologia, le dimensioni, le condizioni e il tipo di materiale utilizzato. Dalla documentazione reperita, presso Ufficio SUE e Area Genio Civile, la relazione e l'elaborato grafico descrive i solai misti in c.a., ferro e laterizi ancorati ai cordoli.

La copertura è realizzata con due falde, travi principali e secondarie in legno e listelli in legno con sovrastante manto di tegole del tipo portoghesi, scossalina, grondaie e discendenti in alluminio.

La corte sul lato sud-ovest è recintata con muro in c.a. con sovrastanti paletti e rete metallica, pavimentata e sono presenti due ingressi pedonali di cui uno realizzato in c.a. e copertura.

La corte sul lato nord è recintata parte con un muro di altezza m. 1,80 e parte con un muro di circa m. 1,00 con sovrastante ringhiera in ferro, pavimentata in parte con mattonelle in ceramica e in parte con battuto di cemento ed è installato un cancello a due ante.

Per una superficie di circa mq. 83,00 è coperta con lamiera grecata sorretta da una struttura leggera in acciaio.

L'abitazione al piano terra è composta da ingresso/corridoio, cucina con camino, soggiorno, due camere da letto di cui una con camino, attualmente rivestito con cartongesso e non utilizzabile, un bagno ricavato nel sottoscala accessibile sia dal corridoio e sia dalla camera da letto.

Le porte d'ingresso dell'abitazione e quelle interne sono in legno tamburato.

Le finestre nella parte sud-ovest sono in alluminio e doppio vetro con persiane in legno, le altre sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica.

La pavimentazione è del tipo in ceramica ad esclusione di una camera che ha il pavimento in griglia di marmo.

Altezza utile interna è di m. 3,00, fuorché il bagno sottoscala che ha un'altezza di m. 1,85.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colori con tonalità accese, mentre l'ingresso/corridoio e soggiorno, sono rivestite con un materiale in legno e carta da parati, quelle del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è sottotraccia corredato di quadro elettrico con interruttori e punti luci.

L'impianto idrico per la fornitura di acqua è collegato all'acquedotto pubblico.

Impianto di riscaldamento è costituito con elementi riscaldanti in ghisa e termoconvettori e da una caldaia alimentata a gasolio con un serbatoio di capacità litri 1.000.

La seconda abitazione al piano primo, con accesso dalla scala esterna posta sul lato nord-est, si compone di ingresso/corridoio, tre camere da letto, due bagni di cui uno esclusivo di una camera da letto, cucina e balcone. Il piano secondo ad uso sottotetto è accessibile dal piano primo da una scala interna in c.a., ed è composto da un

unico ambiente ad uso deposito.

La porta d'ingresso è del tipo blindata e quelle interne in legno tamburato.

Le finestre nella parte sud-ovest sono in alluminio doppio vetro con persiane in legno, le altre sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica.

La pavimentazione è del tipo in ceramica ad esclusione di una camera da letto che è in graniglia di marmo.

Il sottotetto è privo di pavimentazione e le pareti sono al grezzo.

L'altezza utile interna al piano primo è di m. 2,95, il sottotetto ha un'altezza media di m. 2,10.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colori chiari ad esclusione dell'ingresso/corridoio che sono rivestite in parte con carta da parati e in parte intonacate e tinteggiate di colore chiaro e una camera da letto rivestita con carta da parati.

Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica.

La scala esterna è realizzata in cemento armato ancorata al muro tramite cordolo con gradini in conglomerato cementizio e rivestiti con scorza di pietra di trani. Ringhiera di protezione in ferro.

La scala esterna è coperta con lamiera gregata appoggiata su di una struttura leggera in ferro.

L'impianto elettrico è sottotraccia corredato di quadro elettrico con interruttori e punti luci.

L'impianto idrico per la fornitura di acqua è collegato all'acquedotto pubblico.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a metano con elementi riscaldanti in ghisa e termoconvettori. Nel bagno in camera da letto è installato uno scaldabagno.

La scala interna che collegava il piano terra e il primo piano, risulta chiusa con un tramezzo in cartongesso, per creare due abitazioni separate.

Al piano sottotetto sul lato est vi è un'apertura che attualmente chiusa con mattoni tipo siporex. L'apertura serviva per accedere ad un terrazzo sovrastante i due bagni dell'abitazione al piano primo. Tale balcone funge da copertura degli stessi ed è utilizzata da terzi.

Una parte della corte risulta occupata da terzi ed è recintata con un muro e sovrastante ringhiera e utilizzato a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Divisione			
Dal 18/09/1972 al 28/06/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario Notaio in Sora	18/09/1972	53268	14727
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	18/10/1972	33176-33177	30182-30183

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	25/09/1972	1582	165
Dal 28/06/2002		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73
 Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
 Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.675,26
 A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone
 Contro
 Capitale: € 837,63
 Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
 Data: 25/08/2004
 N° repertorio: 31193

Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Frosinone il 22/07/2006

Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3812

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di Banca Intesa S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: Lella Angelina Notaio in Sora

Data: 20/07/2006

N° repertorio: 26828

N° raccolta: 12719

Note: SOGGETTI CONTRO: 1) Relativamente all'unità negoziale n. 1 (Foglio 1 Particella 582 Sub. 4)

Per il diritto di: NUDA PROPRIETA' Terzo datore: SI Per la quota: 1/1 Debitori non datori di ipoteca: 2)

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**

Trascritto a Frosinone il 06/07/2002

Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968

Quota: 1/1

A favore di

Contro

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

Trascritto a Frosinone il 19/01/2016

Reg. gen. 639 - Reg. part. 541

Quota: 1/1

A favore di Banca Intesa S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Esecuzione Immobiliare n. 9/2016 in data 09/03/2022 il G.E. dichiara l'estinzione della procedura.

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A.

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034), art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno (FR), in data 17/12/2022 e integrazione del 16/01/2023, si è accertato che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Licenza Edilizia n. 964 del 06/12/1957;
- 2) Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1975;
- 3) Abitabilità Prot. n. 5990/2002/R del 13/06/2003;
- 4) Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 1811 del 13/03/2006, Condonò Edilizio Legge n. 47/1985 presentato in data 30/09/1986 Prot. n. 4020, Pratica n. 204, con deposito del Certificato di Idoneità Statica presso l'Ufficio del Genio Civile di Frosinone in data 11/06/1996, Prot. n. 1933, Pos. n. 1933/96;
- 5) Permesso di Costruire n. 2 del 08/04/2006, Prot. n. 2620, per "lavori di realizzazione di una scala esterna di accesso ed opere interne al fabbricato sito in Posta Fibreno alla Via Carpello e censito in Catasto al foglio 1 mappale 582."

Autorizzazione del Genio Civile di Frosinone Prot. Gen. n. 161059, Prot. Serv. n. 2178/2005 del 21/10/2005. Trasmissione fine lavori e Relazione di struttura ultimata al Genio Civile di Frosinone in data 16/05/2006 Prot. n. 3408.

N.B.: L'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno in data 17/03/2023 prot. n. 1870 dichiara che il titolo edilizio citato nell'atto di donazione (Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1975) non è stato rilasciato nell'anno 1975 bensì nel 1974, essendo la stessa corrispondente ad altro soggetto non inerente alla richiesta e comunque non presente agli atti in comune". Precisando che "la Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1974 presumibilmente intestata a non è presente in archivio".

In allegato le dichiarazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno in data 03/10/2023 e verbale di accesso atti del 31/10/2023.



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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate riguardano aumento di unità immobiliare con la costituzione di n. 2 unità immobiliari abitative con delle modifiche di aperture e costituzione di lastrico solare. Divisione dell'area adibita a corte.

Per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico), considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità in € 2.500,00 salvo problematiche relative a vizi nascosti.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 23/09/2002 agli atti, non si ritiene valida in quanto sono avvenute modifiche all'edificio, divisione in due abitazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE**

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

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

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

-)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002, Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Particella derivata dal frazionamento dell'originaria n.8, nell'atto notarile indicata al punto n. 10), pag. 5, beni donati da

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

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

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



- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002, Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Particella derivata dal frazionamento dell'originaria n.8, nell'atto notarile indicata al punto n. 10), pag. 5, beni donati da

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

CONFINI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Il terreno confina a nord con i mappali 543 - 679 - 764, a est con il mappale 767, a sud con i mappali 768 - 620 - 691 - 806 - 807- 618, ad ovest con il mappale 220 del foglio 7 del Comune di Broccostella, salvo altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Il terreno confina a nord con il mappale 765, a est con strada via Carpello, a sud con il mappale 769, ad ovest con il mappale 766, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1782,00 mq	1782,00 mq	1	1782,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1782,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1782,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	28,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1974 al 01/11/1976	Comproprietario con altri intestatari "omissis"	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 8,88 Reddito agrario € 5,61
Dal 21/12/1974 al 28/10/1981	Proprietà per 1/18; "omissis" i restanti intestatari	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 8,88 Reddito agrario € 5,61
Dal 28/10/1981 al 28/06/2002	Proprietà per 1/18; "omissis" i restanti intestatari	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 8,88 Reddito agrario € 5,61
Dal 28/06/2002 al 04/12/2004	Proprietà per 1/36 in regime di bene personale; "omissis" i restanti intestatari	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 8,88 Reddito agrario € 5,61
Dal 13/06/2004 al 10/08/2023	Proprietà per 1/36 regime di bene personale; "omissis" i restanti intestatari	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 766 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 17 82 Reddito dominicale € 8,74 Reddito agrario € 5,52

L'attuale particella 766 deriva dal frazionamento della ex particella 8, tipo di frazionamento del 04/12/2004 Pratica n. FR0193061 in atti dal 04/12/2004.

Nell'atto di Donazione del Notaio Labate Roberto del 28/06/2002 Rep. n. 238312, è indicata la particella originaria 8, costituita dall'unione delle attuali 766 e 767.

Per la quota di proprietà il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1974 al 01/11/1976	Comproprietario con altri intestatari "omissis"	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 8,88 Reddito agrario € 5,61
Dal 21/12/1974 al 28/10/1981	, Proprietà per 1/18; intestatario con altri "omissis"	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 8,88 Reddito agrario € 5,61
Dal 28/10/1981 al 28/06/2002	Proprietà per 1/18; "omissis" i restanti intestatari	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 8,88 Reddito agrario € 5,61
Dal 28/06/2002 al 04/12/2004	, Proprietà per 1/36 in regime di bene personale; "omissis" i restanti intestatari	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 8,88 Reddito agrario € 5,61
Dal 04/12/2004 al 10/08/2023	, Proprietà per 1/36 regime di bene personale; "omissis" i restanti intestatari	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 767 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 28 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,09

L'attuale particella 767 deriva dal frazionamento della particella 8, tipo di frazionamento del 04/12/2004 Pratica n. FR0193061 in atti dal 04/12/2004.

Nell'atto di Donazione del Notaio Labate Roberto del 28/06/2002 Rep. n. 238312, è indicata la particella originaria 8, costituita dall'unione delle attuali 766 e 767.

Per la quota di proprietà il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	766				Seminativo arborato	2	00 17 82 mq	8,74 €	5,52 €	

Corrispondenza catastale

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

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.
La variazione non è attuabile per la ragione della quota di proprietà.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	767				Seminativo arborato	2	00 00 28 mq	0,14 €	0,09 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.
La variazione non è attuabile per la ragione della quota di proprietà.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

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 POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

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° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Non ci sono contratti di locazione in essere.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Trattasi di terreno agricolo ad uso strada interpoderale. Parte della stessa risulta in buono stato ed è asfaltata, il resto è strada sterrata ed è in condizioni di non facile percorribilità, solo con mezzi agricoli o autovetture fuoristrada

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Trattasi di terreno agricolo ad uso strada interpoderale.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

una servitù di passaggio sulla strada ad uso esclusivo dei comproprietari e proprietari dei terreni interclusi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Trattasi di terreno agricolo ad uso strada interpoderale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

La strada è gravata da diritto di passo dei comproprietari della stessa.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Per il mappale 767 esiste servitù di passaggio da parte dei comproprietari della particella 766 e per altri proprietari degli altri terreni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Trattasi di terreno agricolo ad uso strada interpoderale. Per una parte è pavimentata con asfalto e la parte restante sterrata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Trattasi di terreno agricolo ad uso strada interpoderale, asfaltata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2002		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2002		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73
Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
Quota: 1/1
Importo: € 1.675,26
A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone
Contro
Capitale: € 837,63
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
Data: 25/08/2004
N° repertorio: 31193
Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**
Trascritto a Frosinone il 06/07/2002
Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
Quota: 1/1
A favore di Penelope SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73
Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
Quota: 1/1
Importo: € 1.675,26
A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone
Contro
Capitale: € 837,63
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
Data: 25/08/2004
N° repertorio: 31193
Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**
Trascritto a Frosinone il 06/07/2002
Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
Quota: 1/1
A favore di Penelope SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A.

Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2.

Nella Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Vincolo di protezione del Fosso Sorgive di Carpello (c060_1011), art. 36 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Lgs 42/2004.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A.

Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2.

Nella Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Vincolo di protezione del Vallone Gagliardi (c060_1012), art. 36 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Trattasi di terreno agricolo ad uso strada interpoderale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Trattasi di terreno agricolo ad uso strada interpodereale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non si è potuto accertare se esistono oneri relativamente alla quota di manutenzione della strada, per mancanza di interlocutori.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non si è potuto accertare se esistono oneri relativamente alla quota di manutenzione della strada, per mancanza di interlocutori.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Veticarello**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002, Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

CONFINI

Il terreno confina ad est con il mappale 19, a sud con il mappale 22, ad ovest con i mappali 24 - 25, a nord con il mappale 220 del foglio 7 del Comune di Broccostella salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1318,00 mq	1318,00 mq	1	1318,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1318,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1318,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002	, Proprietà per 1000/1000, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 18 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 7,49
Dal 28/06/2002 al 30/08/2023	Proprietà 1/1 regime bene personale, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 18 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 7,49

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	23				Seminativo	1	00 13 18 mq	8,17 €	7,49 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Terreno incolto con folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da piante ad alto fusto, in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Trattasi di terreno agricolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il seguente lotto è gravato da diritto di servitù di passaggio, come descritto nell'atto notarile di Donazione-Cessione-Divisione del Dott. Mario Monaco Notaio in Sora del 25/11/1976 Rep. n. 67152, si allega.

Cito la descrizione:

".... è gravata dalla servitù di passaggio con tutti i mezzi agricoli a favore del limitrofo terreno di proprietà degli eredi di in catasto foglio 1 numero 22."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno con destinazione urbanistica agricola. Incolto. Pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da piante ad alto fusto.

Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo e la strada comunale più vicina è Via Rivolta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002		Donazione - Cessioni - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario Notaio in Sora	25/11/1976	67152	16581
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/12/1976	16129	14781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2002		Ufficio del Registro di Sora	01/12/1976	2675	180
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 del DPR n. 602/73
Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
Quota: 1/1
Importo: € 1.675,26
A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone
Contro

Capitale: € 837,63

Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone

Data: 25/08/2004

N° repertorio: 31193

Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**

Trascritto a Frosinone il 06/07/2002

Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968

Quota: 1/1

A favore di

Contro

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A.

Ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2.

Nella Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo di protezione del Fosso Sorgive di Carpello (c060_1011) e Vallone Gagliardi (c060_1012), art. 36 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Lgs 42/2004.

Trattasi di terreno agricolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Mortaletto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002, Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

CONFINI

Il terreno confina a nord con fosso Mortaletto, a est il mappale 651, a sud con il mappale 522, ad ovest con il mappale 394, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2030,00 mq	2030,00 mq	1	2030,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2030,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2030,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002	Proprietà per 1000/1000, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 51 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 20 30 Reddito dominicale € 7,86 Reddito agrario € 5,24
Dal 28/06/2002 al 30/08/2023	, Proprietà 1/1 regime bene personale, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 51 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 20 30 Reddito dominicale € 7,86 Reddito agrario € 5,24

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	51				Seminativo arborato	3	00 20 30 mq	7,86 €	5,24 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Terreno incolto.

PARTI COMUNI

Trattasi di terreno agricolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il seguente lotto è gravato da diritto di servitù di passaggio, come descritto nell'atto notarile di Donazione-Cessione-Divisione del Dott. Mario Monaco Notaio in Sora del 25/11/1976 Rep. n. 67152, si allega.

Cito la descrizione:

".... Per l'accesso alle quote frazionate dei terreni attribuiti a , rimangono costituite servitù reciproche e gratuite di passaggio, con tutti i mezzi agricoli da e per qualsiasi direzione."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno con destinazione urbanistica agricola. Incolto, pianeggiante con leggera pendenza a salire verso la zona boschiva. Vi sono alcune piante ad alto fusto (querce) nella parte sud-est del lotto, confinante con zona boschiva.

Per raggiungere il terreno si utilizza la strada sterrata denominata strada vicinale mortaletto raggiungibile dalla strada comunale di Via Carpello e per il tratto finale si percorre una strada interpoderale il cui passaggio avviene sui terreni confinanti e anche sulla particella oggetto di stima per poi proseguire su altri terreni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002		Donazione - Cessioni - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario Notaio in Sora	25/11/1976	67152	16581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/12/1976	16129	14781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2002		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	
----------------------	--	----------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 del DPR n. 602/73
Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
Quota: 1/1
Importo: € 1.675,26
A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone
Contro
Capitale: € 837,63
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
Data: 25/08/2004
N° repertorio: 31193
Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**
Trascritto a Frosinone il 06/07/2002
Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
Quota: 1/1
A favore di Penelope SPV S.R.L.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A.

Ricade in Zona B, sottozona B2, Riserva Naturale Lago Posta Fibreno disciplinata dall'art. 38 delle relative N.T.A.

Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2.

Nella Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo di protezione del Vallone Gagliardi (c060_1012), art. 36 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Lgs 42/2004.

Aree boscate, art. 39 delle norme tecniche e Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno art. 38 delle norme tecniche.

Beni ricognitivi di piano, beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, tp060_3466, art. 46 delle norme tecniche, individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 c. 1 lett. c) D.Lgs 42/2004.

Beni dichiarativi, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno agricolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

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

La documentazione agli atti depositati dal creditore procedente risulta carente di:

- estratto di mappa del catasto terreni.

Documentazione reperita dal sottoscritto e allegata alla presente consulenza tecnica.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

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

La documentazione agli atti depositati dal creditore procedente risulta carente di:

- estratto di mappa del catasto terreni.

Documentazione reperita dal sottoscritto e allegata alla presente consulenza tecnica.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

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

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002, Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

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

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002, Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

CONFINI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Il terreno confina a nord con il mappale 555, a sud-est con i mappali 333 - 334, a sud con il mappale 687, a nord-ovest con i mappali 507 - 688, salvo altri.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Il terreno confina a nord con il mappale 546, a est con i mappali 97 - 371, a sud con il mappale 688, a ovest con il mappale 447, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2360,00 mq	2360,00 mq	1	2360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2360,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2640,00 mq	2640,00 mq	1	2640,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2640,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 152 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 23 60 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,37
Dal 28/09/2002 al 25/08/2023	Proprietà per 1/1 in regime di bene personale	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 152 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 23 60

	Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,37
--	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002	Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 267 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 26 40 Reddito dominicale € 8,86 Reddito agrario € 4,77
Dal 28/06/2002 al 25/08/2023	Proprietà per 1/1 in regime di bene personale	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 267 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 26 40 Reddito dominicale € 8,86 Reddito agrario € 4,77

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	152				Pascolo	U	00 23 60 mq	0,73 €	0,37 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	267				Uliveto	3	00 26 40 mq	8,86 €	4,77 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

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° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

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° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Non ci sono contratti di locazione in essere.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Terreno incolto.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

terreno con uliveto e piante ad alto fusto e risulta in parte lavorato.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Trattasi di terreno agricolo.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Il seguente lotto è gravato da diritto di servitù di passaggio, come descritto nell'atto notarile di Donazione-Cessione-Divisione del Dott. Mario Monaco Notaio in Sora del 25/11/1976 Rep. n. 67152, si allega.

Riporto la descrizione:

".... Per l'accesso alle quote frazionate dei terreni attribuiti a , rimangono costituite servitù reciproche e gratuite di passaggio, con tutti i mezzi agricoli da e per qualsiasi direzione."

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Il seguente lotto è gravato da diritto di servitù di passaggio, come descritto nell'atto notarile di Donazione-Cessione-Divisione del Dott. Mario Monaco Notaio in Sora del 25/11/1976 Rep. n. 67152, si allega.

Riporto la descrizione:

".... Per l'accesso alle quote frazionate dei terreni attribuiti a , rimangono costituite servitù reciproche e gratuite di passaggio, con tutti i mezzi agricoli da e per qualsiasi direzione."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Terreno con destinazione urbanistica agricola, incolto, caratterizzato da un'elevata pendenza con la presenza di una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto.

Per accedere al lotto è necessario utilizzare una strada interpoderale, sterrata, il cui accesso avviene dalla strada comunale Via Capranica e la si percorre per circa m. 500.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Terreno con destinazione urbanistica agricola. Incolto. Per una parte è coltivato con piante di olive, utilizzando terrazzamenti per rendere il lotto lavorabile, mentre per la restante parte è presente una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco.

Per accedere al lotto è necessario utilizzare una strada interpoderale, sterrata, il cui accesso avviene dalla strada comunale Via Capranica e la si percorre per circa m. 400.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002		Donazione - Cessioni - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario Notaio in Sora	25/11/1976	67152	16581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/12/1976	16129	14781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2002		Ufficio del Registro di Sora	01/12/1976	2675	180
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	06/07/2002	12089	8968

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Vol. N°		
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002		Donazione - Cessioni - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario Notaio in Sora	25/11/1976	67152	16581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/12/1976	16129	14781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2002		Ufficio del Registro di Sora	01/12/1976	2675	180
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di	03/07/2002	1268	

ASTE GIUDIZIARIE		Sora	ASTE GIUDIZIARIE	
---------------------	--	------	---------------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73
Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
Quota: 1/1
Importo: € 1.675,26
A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone
Contro
Capitale: € 837,63
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
Data: 25/08/2004
N° repertorio: 31193
Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**
Trascritto a Frosinone il 06/07/2002
Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
Quota: 1/1
A favore di Penelope SPV S.R.L.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73
Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
Quota: 1/1
Importo: € 1.675,26
A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone
Contro
Capitale: € 837,63
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
Data: 25/08/2004
N° repertorio: 31193
Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**
Trascritto a Frosinone il 06/07/2002
Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/06/2022



Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A.

Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2.

Nella Tavola B33 Foglio 391, beni dichiarativi, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate, art. 39 delle norme tecniche e Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A.

Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2.

Nella Tavola B33 Foglio 391, beni dichiarativi, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate, art. 39 delle norme tecniche e Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Trattasi di terreno agricolo.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Trattasi di terreno agricolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

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

La documentazione agli atti depositati dal creditore precedente risulta carente di:

- estratto di mappa del catasto terreni.

Documentazione reperita dal sottoscritto e allegata alla presente consulenza tecnica.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

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

La documentazione agli atti depositati dal creditore precedente risulta carente di:

- estratto di mappa del catasto terreni.

Documentazione reperita dal sottoscritto e allegata alla presente consulenza tecnica.

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002, Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

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

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002, Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

CONFINI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Il terreno confina a nord con il mappale 30, a est con i mappali 116 - 924, a sud con il mappale 360, ovest con Fosso Valle di Tommasa, salvo altri.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Il terreno confina a nord con il mappale 114, a est con i mappali 926 - 121 - 122, a sud con il mappale 127, ad ovest Fosso di Valle Tommasa, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	4333,00 mq	4333,00 mq	1	4333,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4333,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4333,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2738,00 mq	2738,00 mq	1	2738,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2738,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2738,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002	Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 114 Qualità Bosco Alto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 33 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,22
Dal 28/06/2002 al 25/08/2023	Proprietà 1/1 in regime di bene personale, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 114 Qualità Bosco Alto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 33 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,22

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

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

Dal 25/11/1976 al 28/06/2002	Proprietà 1000/1000, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 360 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 27 38 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 4,95
Dal 28/06/2002 al 25/08/2023	Proprietà 1/1 in regime di bene personale. Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 360 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 27 38 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 4,95

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	114				Bosco Alto	2	00 43 33 mq	0,9 €	0,22 €	

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	360				Uliveto	3	00 27 38 mq	9,19 €	4,95 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

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° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

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° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Non ci sono contratti di locazione in essere.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Terreno incolto.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Terreno incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Trattasi di terreno agricolo.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Trattasi di terreno agricolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Nell'art. 3 dell'atto notarile di Donazione del Dott. Roberto Labate Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 è riportato "... La donazione è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato attualmente si trova con tutti gli accessori di legge, con tutte le servitù attive e passive esistenti e come fino ad oggi praticate e con tutti i diritti agli spazi e parti comuni."

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Nell'art. 3 dell'atto notarile di Donazione del Dott. Roberto Labate Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 è riportato ".... La donazione è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato attualmente si trova con tutti gli accessori di legge, con tutte le servitù attive e passive esistenti e come fino ad oggi praticate e con tutti i diritti agli spazi e parti comuni."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Terreno con destinazione urbanistica agricola. Incolto. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Terreno con destinazione urbanistica agricola. Incolto. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

L'immobile risulta libero

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002		Donazione - Cessioni - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario Notaio in Sora	25/11/1976	67152	16581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/12/1976	16129	14781
Dal 28/06/2002		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	01/12/1976	2675	180
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002		Donazione - Cessioni - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Monaco Mario Notaio in Sora	25/11/1976	67152	16581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/12/1976	16129	14781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2002		Ufficio del Registro di Sora	01/12/1976	2675	180
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73

Iscritto a Frosinone il 18/10/2004

Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598

Quota: 1/1

Importo: € 1.675,26

A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone

Contro

Capitale: € 837,63

Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone

Data: 25/08/2004

N° repertorio: 31193

Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**

Trascritto a Frosinone il 06/07/2002

Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968

Quota: 1/1

A favore di

Contro

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Legale** derivante da Art .77 del DPR n. 602/73

Iscritto a Frosinone il 18/10/2004

Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598

Quota: 1/1

Importo: € 1.675,26

A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone

Contro

Capitale: € 837,63

Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone

Data: 25/08/2004

N° repertorio: 31193

Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**

Trascritto a Frosinone il 06/07/2002

Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968

Quota: 1/1

A favore di

Contro

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A.

Ricade in Zona B, sottozona B2, Riserva Naturale Lago Posta Fibreno disciplinata dall'art. 38 delle relative N.T.A.

Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2.

Nella Tavola B33 Foglio 391, beni dichiarativi, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Beni ricognitivi di piano, beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, tp060_3465, art. 46 delle norme tecniche, individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 c. 1 lett. c) D.Lgs 42/2004.

Vincolo idrogeologico.

Beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Ls. 42/2004 aree boscate, art. 39 delle norme tecniche e Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A.

Ricade in Zona B, sottozona B2, Riserva Naturale Lago Posta Fibreno disciplinata dall'art. 38 delle relative N.T.A.

Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2.

Nella Tavola B33 Foglio 391, beni dichiarativi, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Beni ricognitivi di piano, beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, tp060_3465, art. 46 delle norme tecniche, individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 c. 1 lett. c) D.Lgs 42/2004.

Vincolo idrogeologico.

Beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Ls. 42/2004 aree boscate, art. 39 delle norme tecniche e Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Trattasi di terreno agricolo.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Trattasi di terreno agricolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Camminate

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione agli atti depositati dal creditore procedente risulta carente di:

- estratto di mappa del catasto terreni.

Documentazione reperita dal sottoscritto e allegata alla presente consulenza tecnica.

TITOLARITÀ

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

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002, Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

CONFINI

Il terreno confina a nord con il mappale 71, a nord-est con il mappale 134, a sud-est con il mappale 137, a sud-ovest con i mappali 202 - 241, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	247,00 mq	247,00 mq	1	247,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				247,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 25/11/1976 al 28/06/2002	Proprietà 1000/1000, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 81 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 02 47 Reddito dominicale € 1,47 Reddito agrario € 0,96
Dal 28/06/2002 al 25/08/2023	Proprietà 1/1 in regime di bene personale, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 81 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 02 47 Reddito dominicale € 1,47 Reddito agrario € 0,96

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	81				Seminativo irriguo	4	00 02 47 mq	1,47 €	0,96 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Terreno incolto.

PARTI COMUNI

Trattasi di terreno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'art. 3 dell'atto notarile di Donazione del Dott. Roberto Labate Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 è riportato "... La donazione è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato attualmente si trova con tutti gli accessori di legge, con tutte le servitù attive e passive esistenti e come fino ad oggi praticate e con tutti i diritti agli spazi e parti comuni."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno con destinazione urbanistica agricola. Incolto. Pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da altre tipologie di piante.

Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo.

Distante circa m. 200 in linea d'aria dal Lago di Posta Fibreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002		Donazione - Cessioni - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario Notaio in Sora	25/11/1976	67152	16581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/12/1976	16129	14781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	01/12/1976	2675	180

Dal 28/06/2002	F	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 del DPR n. 602/73
Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
Quota: 1/1
Importo: € 1.675,26
A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone
Contro
Capitale: € 837,63
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
Data: 25/08/2004
N° repertorio: 31193
Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**

Trascritto a Frosinone il 06/07/2002

Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968

Quota: 1/1

A favore di

Contro

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A.

Ricade in Zona C, Riserva Naturale Lago Posta Fibreno disciplinata dall'art. 38 delle relative N.T.A.

Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2.

Nella Tavola B33 Foglio 391, beni ricognitivi di legge, Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Cerquone

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione agli atti depositati dal creditore precedente risulta carente di:
- estratto di mappa del catasto terreni.

Documentazione reperita dal sottoscritto e allegata alla presente consulenza tecnica.

TITOLARITÀ

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

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002, Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro



Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

CONFINI

Il terreno confina a nord-est con il mappale 94, est con i mappali 93 - 99, sud-ovest con il mappale 264, nord-ovest dalla mappa catastale con Strada Vicinale Cerquone ma in realtà si tratta di un canale con acqua proveniente dal Lago di Posta Fibreno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	963,00 mq	963,00 mq	1	963,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				963,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				963,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002	Proprietà 1000/1000, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 95 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 09 63 Reddito dominicale € 5,72 Reddito agrario € 3,73
Dal 28/06/2002 al 25/08/2023	Proprietà 1/1 in regime di bene personale, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 95 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 09 63 Reddito dominicale € 5,72 Reddito agrario € 3,73

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	95				Seminativo irriguo	4	00 09 63 mq	5,72 €	3,73 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Terreno incolto.

PARTI COMUNI

Trattasi di terreno agricolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'art. 3 dell'atto notarile di Donazione del Dott. Roberto Labate Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 è riportato ".... La donazione è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato attualmente si trova con tutti gli accessori di legge, con tutte le servitù attive e passive esistenti e come fino ad oggi praticate e con tutti i diritti agli spazi e parti comuni."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno con destinazione urbanistica agricola. Incolto. Pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da altre tipologie di piante.

Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo.
Distante circa m. 200 in linea d'aria dal Lago di Posta Fibreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1976 al 28/06/2002		Donazione - Cessioni - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario Notaio in Sora	25/11/1976	67152	16581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	03/12/1976	16129	14781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2002		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art .77 del DPR n. 602/73
Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
Quota: 1/1
Importo: € 1.675,26
A favore di S.R.T. Concessione di Frosinone
Contro
Capitale: € 837,63
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
Data: 25/08/2004
N° repertorio: 31193
Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**
Trascritto a Frosinone il 06/07/2002
Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
Quota: 1/1
A favore di Penelope SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A.

Ricade in Zona C, Riserva Naturale Lago Posta Fibreno disciplinata dall'art. 38 delle relative N.T.A.

Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2.

Nella Tavola B33 Foglio 391, beni ricognitivi di legge, Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno agricolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

I beni oggetto della procedura sono fabbricati e terreni, per un numero totale di 15, posizionati in diverse zone nel territorio del Comune di Posta Fibreno e si sono costituiti n. 9 lotti.

I lotti sono stati costituiti riunendo i beni che si trovano vicini e confinanti tra loro e che divisi non avrebbero costituito un'utilità e un valore aggiunto.

La vendita dei singoli lotti non è soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2
F. 1 mappale 549 sub. 2. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Contrada Carpello 43, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 2. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato è collinare e dista circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast (B&B). Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, a Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine a Km. 4,0, c'è l'accesso alla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, si sviluppa in n. 2 piani fuori terra e un sottotetto ed è costituito da n. 2 unità immobiliari, mappale 549 sub. 2 e 549 sub. 3, ed insiste su di un largario censito come corte comune 549 sub. 1. L'unità immobiliare censita con il mappale 549 sub. 2 è un'abitazione (Bene n. 1, oggetto di stima). L'unità immobiliare censita con il mappale 549 sub. 3 è un locale commerciale/bar (Bene n. 2) e la corte comune censita con il mappale 549 sub. 1. L'abitazione si trova al primo piano a cui si accede da una scala esterna coperta, posizionata sul lato nord-est dell'edificio e si compone da un ingresso/corridoio, due camere da letto di cui una priva di finestra, ripostiglio, disimpegno, guardaroba, bagno e cucina. Al piano secondo vi è un sottotetto, unico ambiente con due finestre, accessibile da una scala retrattile, la cui proiezione della botola corrisponde nella zona ingresso/corridoio. Al piano terra nel sottoscala, è stato ricavato un ripostiglio, con ingresso esterno comunicante con la corte comune. L'accesso sull'area di pertinenza del fabbricato avviene dalla strada comunale di Via Carpello attraverso una rampa in conglomerato cementizio che insiste sul mappale 85 del foglio 1 (Bene descritto al n. 3) che permette di superare il dislivello di quota dalla strada comunale al cortile e confina con terreno distinto in catasto al foglio 1 mappale 86 (Bene descritto al n. 4) utilizzati come spazio esterno, essendo terreni contigui al fabbricato. L'immobile è in uno stato conservativo normale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 549, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.500,00
La stima del bene è stata effettuata considerando lo stato di fatto.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato sono stati effettuati due metodi, comparativo e per capitalizzazione dei redditi.

1) Metodo comparativo

L'analisi di mercato eseguita nella zona in cui si trova l'immobile di riferimento, è stata volta alla ricerca di immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene oggetto di stima.

Le indagini effettuate fanno riferimento a immobili compravenduti nel raggio di 1.000 metri dal sito di riferimento, nel periodo tra maggio 2019 a maggio 2023.

Le ricerche effettuate sono state dirette e indirette. Dirette rappresentano i valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate. Indirette rappresentate dal mercato immobiliare indicato da osservatori e pubblicazioni specializzate.

I risultati hanno rilevato immobili di categorie catastali diversi e posizionati in luoghi con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse.

Si sono prese in considerazione anche le quotazioni della Banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI, Anno 2023 - Semestre 1°) e il Borsino Immobiliare per le quotazioni d'immobili di categoria analoga.

L'OMI indica un Valore di mercato per abitazioni civili €/mq un minimo di €/mq 395 e un massimo di €/mq 580.

Per categoria catastale A/2, essendo l'immobile censito in categoria catastale A/3, si è proceduto alla conversione della tipologia edilizia OMI - per quotazione mancante (Allegato Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate art. 1 comma 307 della Legge 27.12.2006 n. 296, legge finanziaria 2007).

Il valore normale unitario è calcolato dalla differenza tra il valore OMI massimo e minimo per il coefficiente k sommato al valore OMI minimo.

Il coefficiente k si ottiene dalla seguente formula $k = (k_1 + 3 \times K_2) / 4 = 0,725$.

Il valore normale unitario è di €/mq 529,13 / 1,20 (conversione della tipologia edilizia in quotazione mancante) = €/mq 440,94 al quale vengono applicati i coefficienti di differenziazione nello specifico, piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione e vista, vetustà in riferimento all'anno di costruzione e spazi esterni, ottenendo un valore €/mq 529,40.

Il Borsino immobiliare indica un valore minimo €/mq 289, valore medio €/mq 388, valore massimo €/mq 488. Si considera un valore di €/mq 525,87 ottenuto dalla media dei valori con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione.

Si calcola la media delle due quotazioni e si ottiene €/mq 527,64.

Valore Immobile = €/mq 527,64 x mq 83,73 = € 44.179,30 arrotondato a € 44.000,00 (Euro quarantaquattro/00).

2) Valore immobile per capitalizzazione redditi

Per stimare il valore locativo del bene si sono effettuate ricerche dirette ed indirette. Non è stato possibile considerare l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone del Comune di Posta Fibreno, Anno 2023 1° semestre e precedenti anni in quanto i valori non sono indicati. Considerato i valori del Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, le caratteristiche del fabbricato e della zona in cui è ubicato, si è determinato un valore di locazione di €/mq 2,48.

Valore locativo = €/mq 2,48 x mq 83,73 = € 207,65 arrotondato € 200,00.

Il Valore Locativo annuo è di € 2.400,00.

Valore Immobile = € 2.400,00 / Saggio di capitalizzazione del 4 % = € 60.000 (Euro sessantamila/00), sottratto le spese stimate del 25% = € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

Per il calcolo del valore di mercato si considera la media dei due valori ottenuti dai diversi procedimenti, € 44.500,00 (Euro quarantaquattromilacinquecento/00)

Nella stima del valore è stata considerata anche la quota parte della corte comune ad entrambe le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di € 44.500,00 (Euro quarantaquattromilacinquecento/00).

Difficoltà rilevate: diversa distribuzione interna degli spazi; sanabili con la presentazione di una

C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 e art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001.
Costo stimato € 1.100,00 compreso di sanzione e diritti di segreteria.
Spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale; costo stimato circa € 2.500,00 per un totale di € 3.600,00.

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T F. 1 mappale 549 sub. 3. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Contrada Carpello n. 43, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 3. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast (B&B). Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e a Km. 4,0 c'è l'accesso alla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. L'attività commerciale è parte di un fabbricato sviluppato su n. 2 piani fuori terra e un sottotetto, per complessive n. 2 unità immobiliari con corte comune. L'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 3 ad uso commerciale, bar (Bene n. 2, oggetto di stima), l'unità censita al sub. 2 ad uso abitazione (Bene descritto al n. 1) e corte comune il sub. 1. Il locale commerciale, ad uso bar, nello stato di fatto è composto da due ambienti comunicanti, con ingressi indipendenti posizionati sul lato est del fabbricato. All'interno del locale principale, vi è un piano di servizio, (bancone), costituito in muratura con piano in marmo, due bagni completi dei servizi igienici, lavelli e rubinetteria, funzionanti. Un bagno ha un antibagno ed è utilizzabile anche da persone con disabilità. I servizi igienici sono privi di illuminazione naturale. L'altro ambiente invece è destinato alla consumazione al tavolo con due porte di cui una con uscita esterna sotto un porticato in legno e l'altra sull'area antistante. Per accedere al fabbricato dalla strada comunale di Via Carpello con i veicoli è necessario utilizzare la rampa di accesso che insiste sul mappale 85 del foglio 1 (Bene descritto al n. 3) e confina con il terreno distinto in catasto al foglio 1 mappale 86 (Bene descritto al n. 4). I suddetti terreni in parte sono utilizzati come spazio esterno di manovra e parcheggio, essendo terreni circostanti il fabbricato. Il locale commerciale è in uno stato conservativo normale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 549, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 44.000,00

La stima del bene in oggetto viene effettuata considerando lo stato di fatto.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato sono stati utilizzati diversi metodi, per assenza di comparabili e si è optato per interpolazione dei valori ricercati nell'osservatorio OMI e nel Borsino Immobiliare.

L'analisi di mercato eseguita nella zona in cui si trova l'immobile di riferimento, è stata volta alla ricerca di immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene oggetto di stima.

Le indagini effettuate fanno riferimento a immobili oggetto di compravendita avvenuti nel raggio di 1.000 metri dal sito di riferimento tra maggio 2019 a maggio 2023 il cui risultato non ha evidenziato immobili simili oggetto di compravendita.

Le ricerche effettuate sono state dirette e indirette. Dirette rappresentano i valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni di riviste specializzate. Indirette rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

I risultati hanno evidenziato immobili di categorie catastali diversi e posizionati in luoghi con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse.

Si sono prese in considerazione anche le quotazioni della Banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI, Anno 2023 - Semestre 1) e il Borsino Immobiliare per le quotazioni d'immobili di categoria analoga.

L'OMI indica un Valore di mercato per locali commerciali €/mq un minimo di €/mq 410 e un massimo

di €/mq 590.

Si considera un valore unitario di €/mq 500,00 al quale vengono applicati i coefficienti di differenziazione nello specifico, piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione e vista, vetustà in riferimento all'anno di costruzione e spazi esterni, ottenendo un valore di €/mq 606,37.

Il Borsino immobiliare riporta un valore minimo €/mq 320, valore medio €/mq 403, valore massimo €/mq 485.

Si considera un valore di €/mq 588,18, ottenuto considerando il valore massimo con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione.

Si calcola la media delle due quotazioni, €/mq 597,28.

Valore Immobile = €/mq 597,28 x mq 73,65 = € 43.989,67 arrotondato a € 44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00).

Il più probabile valore di mercato è di € 44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00).

Difformità rilevate: riguardano il cambio di destinazione d'uso del vano destinato precedentemente all'abitazione del Piano Primo con il relativo aumento di consistenza; la realizzazione di un portico in legno di circa mq. 23 nella parte sud-est dell'immobile a servizio dell'attività commerciale e la creazione di un'apertura (porta) per rendere comunicante l'attività commerciale con lo stesso.

Il cambio di destinazione d'uso è sanabile con la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 e art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001.

Costo stimato di circa € 1.500,00 (€ 1.441,28) compreso di sanzione, diritti di segreteria e oneri di urbanizzazione (€ 341,28).

Spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale; costo stimato circa € 2.500,00 per un totale di € 4.000,00 (€ quattromila/00)

Per il portico e l'apertura realizzati senza titolo edilizio, le opere realizzate non rispettano il regolamento edilizio e sono interventi che necessitano di autorizzazione edilizia con deposito dei calcoli statici presso l'ufficio Area Genio Civile di Frosinone della Regione Lazio e ad autorizzazione paesaggistica per cui si prevede la rimozione del portico e la chiusura della porta con il ripristino della muratura, in quanto la procedura di sanabilità degli stessi comporterebbe un costo maggiore rispetto alla rimozione e il ripristino dello stato di progetto.

Il costo per la rimozione e il ripristino è stato stimato in € 3.072,00 determinato attraverso la redazione di un computo metrico estimativo applicando il Tariffario della Regione Lazio 2023.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc

F. 1 mappale 85. Trattasi di un appezzamento di terreno adiacente alla corte del mappale 549 composto dal Bene n. 1 e Bene n. 2, al mappale 86 del foglio 1 e al mappale 275, sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 85. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante, posto a quota inferiore rispetto alla strada Via Carpello a cui si accede tramite una rampa in battuto di cemento. L'accesso, sia pedonale che carrabile, è utilizzato per raggiungere il fabbricato del mappale 549, formato dai sub. 2 e 3 (Bene n. 1 e Bene n. 2) e il terreno, distinto in catasto terreni al foglio 1 particella 86 (Bene n. 4) e altri terreni di altra ditta. Il terreno per una lunghezza di circa 25 metri e a tutta larghezza del lotto è ben costipato con sabbia e ghiaietto fino ed utilizzato come area di manovra a servizio del bene descritto al n. 1 e bene n. 2, per l'entrata e l'uscita delle autovetture. La restante parte del terreno risulta incolto e pulito dall'erbe spontanee.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 85, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 24.300,00

Appezamento di terreno ha una forma geometrica trapezoidale, con una superficie di mq 1.029,00, con lieve dislivello.

Il suolo è costituito da terreno di riporto e da ciotoli calcarei, limo sabbiosa.

Area classificata nel PRG del Comune di Posta Fibreno come zona C2, con indice territoriale = 0,6 mc/mq, lotto minimo mq 4.000 o comparto edificatorio.

Per la stima del bene si è applicato la media dei valori di metodi diversi tra il metodo di trasformazione, il metodo comparativo e di mercato.

1) Si è calcolato il valore del fabbricato complessivamente realizzabile, detratto dei costi relativi alla realizzazione della costruzione, interessi passivi per anticipazioni dei capitali, il profitto lordo dell'impresa.

Il valore dell'area riferito alla data della stima si è tenuto conto di un periodo di tempo necessario per la trasformazione, ed applicando un saggio di sconto coincidente con il 5% relativo agli investimenti immobiliari ad oggi.

$Va = € 260.000 - (€ 140.000 + € 50.000 + € 7.000) / 1,1576 = € 63.000,00 / 1,1576 = € 54.423,00$

Valore area € 54.423,00 / 1.029 mq = €/mq 52,89

Valore area €/mq 52,89 si applica un deprezzamento perché il terreno non raggiunge il lotto minimo essendo in proporzione il 26% del lotto minimo si ha un valore €/mq di € 39,14.

Essendo un terreno gravato da servitù di passaggio che condiziona una superficie di circa mq 420 e del non utilizzo di spazio edificabile si applica un ulteriore deprezzamento del 20% ottenendo un valore €/mq di 31,31 per un totale di € 32.217,99.

2) Considerato l'utilizzo del terreno come area di pertinenza del fabbricato si valuta in rapporto all'incidenza ai sensi del D.P.R. 138/98 ed applicare il 10% fino alla quota pari della superficie dei vani principali e accessori diretti e la restante superficie al 2%.

La superficie del lotto è di mq 1.029 ragguagliata secondo il sopracitato D.P.R. 138/98 si ha mq 26,48.

La media dei costi €/mq delle unità immobiliari €/mq 564,29 x mq 26,48 = € 14.942,39 = €/mq 14,52

Deprezzamento del 10% per il vincolo della servitù = €/mq 13,07

3) Il Comune di Posta Fibreno, ha effettuato delle valutazioni per i terreni edificabili C2 determinando un costo €/mq di € 25,00 per l'imposta municipale unica. Deprezzamento del 10% per il vincolo della servitù si ha un prezzo di €/mq 22,50.

Applicando una media dei valori desunti si ha $(€/mq 39,14 + €/mq 14,52 + €/mq 25,00) / 3 = €/mq 26,22 \times mq 1.029 = € 26.980,38$.

Applicando un deprezzamento del 10% per il vincolo della servitù si ha un valore di € 24.282,34 arrotondato a € 24.300,00.

Il più probabile valore di mercato è di € 24.300,00 (Euro ventiquattromilatecento/00).

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc**

F. 1 mappale 86. Trattasi di terreno ad uso corte, antistante e contiguo al fabbricato (mapp. 549 composto dal Bene n. 1 e Bene n. 2), sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 86. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno ha una forma irregolare, ed è pianeggiante, posto a quota inferiore rispetto alla strada Via Carpello. Si accede attraverso una rampa costituita in battuto di cemento che insiste sulla particella 85 (Bene n. 3). Parte è pavimentato in battuto di cemento per la zona confinante con il fabbricato e della parte dove insiste il porticato il legno. Il resto del terreno è incolto e pulito dalle erbe spontanee. Inoltre vi sono alcuni alberi ad alto fusto. Parte del terreno è utilizzato come parcheggio per l'attività commerciale e l'abitazione. Su detto terreno insiste un portico in legno, di

superficie coperta di mq 23. È costituito da pilastri e travi in legno con sovrastante tavolato dello stesso materiale, rifinito con tegole tipo portoghese, corredato di scossalina in legno e privo di grondaia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 86, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 8.300,00

Appezamento di terreno ha una forma geometrica trapezoidale, con una superficie di mq 350,00 pianeggiante con alcuni alberi ad alto fusto.

Il suolo è costituito da terreno di riporto e da ciotoli calcarei, limo sabbiosa.

Area classificata nel PRG del comune di Posta Fibreno come zona C2 - con indice territoriale = 0,6mc/mq, lotto minimo mq 4.000 o comparto edificatorio.

Per la stima del bene si è applicato la media di dei valori di metodi diversi tra il metodo di trasformazione, il metodo comparativo e di mercato.

1) Si è calcolato il valore del fabbricato complessivamente realizzabile, detratto dei costi relativi alla realizzazione della costruzione, interessi passivi per anticipazioni dei capitali, il profitto lordo dell'impresa.

Il valore dell'area riferito alla data della stima si è tenuto conto di un periodo di tempo necessario per la trasformazione, ed applicando un saggio di sconto coincidente con il 5% relativo agli investimenti immobiliari ad oggi.

$Va = € 260.000 - (€ 140.000 + € 50.000 + € 7.000) / 1,1576 = € 63.000,00 / 1,1576 = € 54.423$

Valore area € 54.423,00 / 1029 mq = €/mq 52,88.

Valore area €/mq 54,88 si applica un deprezzamento perché il terreno non raggiunge il lotto minimo essendo in proporzione il 26% del lotto minimo si ha un valore €/mq di € 39,14.

2) Considerato l'utilizzo del terreno come area di pertinenza del fabbricato si valuta in rapporto all'incidenza ai sensi del D.P.R. 138/98 ed applicare il 10% fino alla quota pari della superficie dei vani principali e accessori diretti e la restante superficie al 2%.

La superficie del lotto è di mq 1.029,00 ragguagliata secondo il sopracitato D.P.R. si ha mq 26,48.

La media dei costi a mq delle unità immobiliari €/mq 564,29 x mq 26,48 = € 14.942,39 = €/mq 14,52.

Deprezzamento del 10% per il vincolo della servitù = €/mq 13,07.

3) Il Comune di Posta Fibreno, ha effettuato delle valutazioni per i terreni edificabili C2 determinando un costo €/mq di € 25,00 per l'imposta municipale unica. Deprezzamento del 10% per il vincolo della servitù si ha un prezzo mq di €/mq 22,50.

Applicando una media dei valori desunti si ha $(€/mq 39,14 + €/mq 14,52 + €/mq 25,00) / 3 = €/mq 26,22 \times mq 350 = € 9.177,00$.

Applicando un deprezzamento del 10% per il vincolo della servitù si ha valore di € 8.259,30 arrotondato a € 8.300,00.

Il più probabile valore di mercato è di € 8.300,00 (Euro ottomilatrecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2	83,73 mq	531,50 €/mq	€ 44.500,00	100,00%	€ 44.500,00
Bene N° 2 - Locale commerciale Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T	73,65 mq	597,50 €/mq	€ 44.000,00	100,00%	€ 44.000,00
Bene N° 3 - Terreno Posta Fibreno (FR) -	1029,00 mq	23,62 €/mq	€ 24.300,00	100,00%	€ 24.300,00

Contrada Carpello snc					
Bene N° 4 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc	350,00 mq	23,71 €/mq	€ 8.300,00	100,00%	€ 8.300,00
Valore di stima:					€ 121.100,00

Valore di stima: € 121.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico) e dichiarazione di rispondenza degli impianti, P. 1, f. 1 mappale 549 sub. 2	1500,00	€
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 72/2022, 4/15 quota parte costo minimo	78,40	€
Costi per regolarità urbanistica e catastale - Bene n. 1 - Piano Primo f. 1 mappale 549 sub. 2	3600,00	€
Costi per regolarità urbanistica e catastale - Bene n. 2 - Piano Terra f. 1 mappale 549 sub. 3	4000,00	€
Costo smontaggio portico in legno e chiusura apertura piano terra	3072,00	€
Costo per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico) e dichiarazione di rispondenza degli impianti, P. T, f. 1 mappale 549 sub. 3	1500,00	€
Assenza di garanzia per vizi nascosti, f. 1 mappale 549 sub. 2 e sub. 3	2,00	%

Valore finale di stima: € 104.927,60

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

Il deprezzamento di 4/15 è il rapporto tra il n. dei beni che formano il lotto e il n. dei beni pignorati.

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T-1-2 F. 1 mappale 582 sub 4. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello 154, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 4. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di

raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il fabbricato si sviluppa su n. 3 piani fuori terra ed è catastalmente censito da un'unica unità immobiliare ad uso abitazione. Nello stato di fatto risultano due abitazioni distinte. Abitazione al Piano Terra con corte esclusiva e abitazione al Piano Primo e Secondo (sottotetto). L'abitazione al Piano Terra è costituita da due accessi, il principale sul lato sud-ovest, attraverso un'area esclusiva recintata, dell'edificio con accesso da strada comunale Via Carpello e l'altro sul lato nord-ovest, corte interna del fabbricato. Il bene è composto da ingresso/corridoio, cucina con camino, due camere da letto di cui una con camino, soggiorno, ripostiglio e un bagno posizionato nel sottoscala, accessibile da una camera da letto e dal corridoio. L'accesso all'abitazione al Piano Primo si esercita da una scala esterna posizionata sul lato nord-est del fabbricato, ed è composto da ingresso/corridoio, cucina, tre camere da letto e due bagni, di cui uno con accesso dalla camera da letto. Il sottotetto, accessibile solo dalla scala interna, è privo di rifiniture ed è ad uso deposito e si sviluppa per tutta la grandezza del piano sottostante. L'immobile è in uno stato conservativo normale, ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 582, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 281.000,00

La stima del bene in oggetto viene effettuata considerando lo stato di fatto.

Il fabbricato attualmente è diviso in n. 2 abitazioni, piano terra con corte esclusiva e piano primo con sottotetto e corte esclusiva. Una parte della corte esclusiva del Piano Primo, circa mq 194,00, risulta occupata da terzi il cui valore sarà stimato considerandola come unità immobiliare.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato sono stati effettuati due metodi di calcolo, metodo comparativo e per capitalizzazione dei redditi.

1) Metodo comparativo

L'analisi di mercato eseguita nella zona in cui si trova l'immobile di riferimento, è stata volta alla ricerca di immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene oggetto di stima.

Le indagini effettuate fanno riferimento a immobili oggetto di compravendita avvenuti nel raggio di 1.000 metri dal sito di riferimento tra maggio 2019 a maggio 2023.

Le ricerche effettuate sono state dirette e indirette. Dirette rappresentano i valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate. Indirette rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

I risultati hanno evidenziato immobili di categorie catastali diversi e posizionati in luoghi con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse.

Si sono prese in considerazione anche le quotazioni della Banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI, Anno 2023 - Semestre 1) e il Borsino Immobiliare per le quotazioni d'immobili di categoria analoga.

L'OMI indica un Valore di mercato per abitazioni civili €/mq un minimo di €/mq 395 e un massimo di €/mq 580.

Il valore normale unitario è di €/mq 487,50 al quale vengono applicati i coefficienti di differenziazione nello specifico, piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione e vista, vetustà in riferimento all'anno di costruzione e spazi esterni, ottenendo un valore €/mq 552,82.

Il Borsino immobiliare riporta un valore minimo €/mq 289, valore medio €/mq 388, valore massimo €/mq 488. Si considera un valore di €/mq 553,39 ottenuto dalla media dei valori con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione.

La media delle due quotazioni è di €/mq 553,11.

Valore abitazione Piano Terra = €/mq 553,11 x mq 185,74 = € 102.734,65 arrotondato € 103.000,00.

Valore abitazione Piano Primo e sottotetto = €/mq 553,11 x 289,24 = € 159.981,54 arrotondato € 160.000,00.

Valore dell'area occupata = €/mq 553,11 x 34,92 (sup. ragguagliata di mq 194,00) = € 19.314,60 arrotondata € 19.000,00.

2) Valore immobile per capitalizzazione redditi

Per stimare il valore locativo del bene si sono effettuate ricerche dirette ed indirette. Non è stato possibile considerare l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone del

Comune di Posta Fibreno, Anno 2023 1° semestre e precedenti anni in quanto i valori non sono indicati. Considerato i valori del Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, le caratteristiche del fabbricato e della zona in cui è ubicato, si è determinato un valore di locazione di €/mq 2,48.

Valore locativo Piano Terra = €/mq 2,48 x mq 185,74 = € 460,63 arrotondato € 460,00.

Il Valore Locativo del Piano Terra Annuo è di € 5.520,00.

Valore Immobile Piano Terra = € 5.520,00 / Saggio di capitalizzazione del 4 % = € 138.000 sottratto le spese stimate nel 25% = € 103.500,00

Valore locativo Piano Primo = €/mq 2,48 x mq 289,24 = € 717,31 arrotondato € 700,00.

Il Valore Locativo del Piano Primo Annuo è di € 8.400,00.

Valore Immobile Piano Terra = € 8.400,00 / Saggio di capitalizzazione del 4 % = € 210.000 sottratto le spese stimate nel 25% = € 157.500,00

Per il calcolo del valore di mercato si considera la media dei due valori ottenuti dai diversi procedimenti.

a) Appartamento al Piano Terra

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di € 103.250,00 (Euro centoremiladuecentocinquanta/00).

b) Appartamento al Piano Primo e sottotetto

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di € 158.750,00 (Euro centocinquantottomilasettecentocinquanta/00).

c) Area urbana

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di € 19.000,00 (Euro diciannovemila/00).

Difficoltà rilevate:

1) aumento di unità immobiliare nello specifico due abitazioni, modifiche di aperture e chiusura di porte, costituzione di lastrico solare sopra il bagno, in quanto risulta terrazzo ad uso di terzi confinanti. Opere sanabili con la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 e art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001.

Costo stimato € 1.100,00 per sanzione e diritti di segreteria e oneri di urbanizzazione di circa € 2.200,00 per un totale di € 3.300,00.

Spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, corredato di elaborati grafici in rispetto al Regolamento edilizio, costo stimato circa € 2.500,00.

2) L'area urbana che risulta occupata da terzi è necessario eseguire un Tipo di Frazionamento al catasto terreni, e nuovo censimento dell'area urbana nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Costituzione di lastrico solare sopra la copertura del bagno utilizzato da terzi come terrazzo; frazionamento e accatastamento;

Costo stimato circa € 5.537,00 comprensivo dei diritti di segreteria e prestazione professionale.

3) Nella parte retrostante è presente una copertura in lamiera gregata che copre parte della corte per una superficie di circa mq. 83 realizzata senza autorizzazione edilizia. L'opera non è suscettibile di sanatoria in quanto non rispetta il regolamento edilizio ed è un intervento che necessita di autorizzazione edilizia con deposito dei calcoli statici presso l'ufficio Area Genio Civile di Frosinone della Regione Lazio e ad autorizzazione paesaggistica per cui si prevede la rimozione. Il costo stimato è di circa € 500,00, determinato attraverso la redazione di un computo metrico estimativo applicando il Tariffario della Regione Lazio 2023.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 5 - Fabbricato civile Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T-1-2	509,90 mq	551,09 €/mq	€ 281.000,00	100,00%	€ 281.000,00
Valore di stima:					€ 281.000,00

Valore di stima: € 281.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5800,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	5537,00	€
Costo per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico) e dichiarazione di rispondenza degli impianti	2500,00	€
Costo demolizione struttura in ferro e lamiera non autorizzata	500,00	€
Oneri di cancellazione formalità E.I. n. 9/2016	294,00	€
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 72/2022, 1/15 quota parte costo minimo	19,60	€
Assenza di garanzia per vizi nascosti	2,00	%

Valore finale di stima: € 260.729,40

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

Il deprezzamento di 1/15 è il rapporto tra il n. dei beni che formano il lotto e il n. dei beni pignorati.

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle F. 1 mappale 766. Trattasi di terreno agricolo ad uso strada privata, sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Puzzelle, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 766. La strada con accesso da Via Carpello nel Comune di Posta Fibreno si collega con il Comune limitrofo di Broccostella. Ha una larghezza media di circa m. 4,50 per la lunghezza di m.180 ed è rifinita con conglomerato bituminoso (asfalto), la restante parte risulta sterrata e non transitabile da autovetture da strada. L'utilità della stessa è di raggiungere i terreni interclusi nella zona ed anche quelli situati nel Comune confinante. Il mappale n. 766 deriva dal frazionamento del mappale 8. Il diritto e la quota oggetto di Esecuzione

131 di 167

Immobiliare è: Proprietà per 1/36.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 766, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 49,50

Il bene è una striscia di terreno di una larghezza media di circa m 4,50. Utilizzata come strada per raggiungere i terreni dei proprietari dei lotti interclusi. E' rettilinea per un tratto, con leggera curva a sinistra e poi a destra.

Asfaltata per una lunghezza di m. 180 ed è anche carrabile da autovetture da strada, il resto è sterrata e transitabile solo da mezzi agricoli o da fuoristrada.

E' stata effettuata un'indagine di mercato che ha rilevato una fase di stasi del numero di compravendite di terreni, pur mantenendo i prezzi stabili.

Per il calcolo del valore del bene oggetto di stima, si è utilizzato il metodo sintetico e comparativo, sviluppando un elenco di beni con prezzi noti e proseguendo con la comparazione.

Dalle indagini eseguite e comparando il bene, considerando il suo utilizzo e le caratteristiche è sorto un valore medio di €/mq 1,00 per cui si può definire il valore del mappale 766 in € 1.782,00.

La quota di proprietà è di 1/36 per cui il valore attribuito alla proprietà dell'esecutato è € 49,50 (Euro quarantantanove/50).

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle

F. 1 mappale 767. Trattasi di terreno sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Puzzelle, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 767. Deriva dalla particella n. 8 del foglio 1, frazionata in data 4 dicembre 2004 pratica n. FR0193061, ad uso strada e facente parte della strada comunale. La porzione di strada è di mq 28, ed è di forma trapezoidale e di collegamento fra la strada comunale Carpello e la strada di cui al mappale 766. Utilizzata dai vari comproprietari per raggiungere i terreni siti nella zona ed anche quelli situati nel Comune confinante. In origine il mappale 8 costituiva tutta la strada privata in comproprietà, nel 2004 a seguito del sopracitato frazionamento è stato soppresso il mappale 8 e costituito il mappale 767 e 766. Il mappale 767 è oggetto di occupazione da parte della strada provinciale. Il diritto e la quota oggetto di Esecuzione Immobiliare è: Proprietà per 1/36.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 767, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 0,78

Il bene è una striscia di terreno di una larghezza media di circa m 4,50 utilizzata come strada per raggiungere i terreni dei proprietari dei lotti interclusi. Completamente asfaltata e carrabile da autovetture.

E' stata effettuata un'indagine di mercato che ha rilevato una fase di stasi del numero di compravendite di terreni, pur mantenendo i prezzi stabili.

Per il calcolo del valore del bene oggetto di stima, si è utilizzato il metodo sintetico e comparativo, sviluppando un elenco di beni con prezzi noti e proseguendo con la comparazione.

Dalle indagini eseguite e comparando il bene, considerando il suo utilizzo e le caratteristiche è sorto un valore medio di €/mq 1,00 per cui si può definire il valore del bene oggetto di stima in € 28,00 (Euro ventotto/00).

La quota di proprietà è di 1/36 per cui il valore attribuito alla proprietà dell'esecutato è € 0,78 (Euro zero/78).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	1782,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.782,00	2,78%	€ 49,50
Bene N° 7 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle	28,00 mq	1,00 €/mq	€ 28,00	2,78%	€ 0,78
Valore di stima:					€ 50,28

Valore di stima: € 50,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 72/2022, 2/15 quota parte costo minimo	39,20	€

Valore finale di stima: € 11,08

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

Il deprezzamento di 2/15 è il rapporto tra il n. dei beni che formano il lotto e il n. dei beni pignorati.

LOTTO 4

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Veticarello
 F. 1 mappale 23. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Veticarello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 23. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 850 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 4,7 dal centro del paese, Km. 2,8 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da piante ad alto fusto. Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo e la strada comunale più vicina è Via Rivolta.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 23, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 700,00
 Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto sono state effettuare due

tipologie di ricerche, dirette, rappresentate da valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate, e indirette, rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

Dalle ricerche effettuate non sono stati individuati beni simili oggetto di vendita.

Essendo un terreno a destinazione agricola si può utilizzare il Valore Agricolo Medio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone, del Comune di Posta Fibreno, annualità 2022, pubblicazione sul BUR n. 52 del 21/06/2002, rivalutato con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, per renderlo inerente al valore di mercato.

Il valore agricolo medio in base alla coltura è di €/Ha 8.900,00.

Le caratteristiche considerate del terreno sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza.

Applicando i coefficienti di differenziazione al valore agricolo medio si ottiene un valore di:

€/Ha 8.900,00x0,6156 = €/Ha 5.478,84 = €/mq 0,5479

Valore del lotto è di mq 1.318,00 x €/mq 0,5479 = € 722,13 arrotondato a € 700,00.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di € 700,00 (Euro settecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Località Veticarello	1318,00 mq	0,55 €/mq	€ 722,13	100,00%	€ 700,00
Valore di stima:					€ 700,00

Valore di stima: € 700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 72/2022, 1/15 quota parte costo minimo	19,60	€

Valore finale di stima: € 680,40

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

Il deprezzamento di 1/15 è il rapporto tra i n. dei beni che formano il lotto e il n. dei beni pignorati.

LOTTO 5

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Mortaletto

F. 1 mappale 51. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Mortaletto, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 51. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 850 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 4,7 dal centro del paese, Km. 2,8 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante, con la presenza di alcune piante ad alto fusto nella parte sud-est del lotto, confinante con zona boschiva. Per raggiungere il terreno si utilizza la strada sterrata denominata strada vicinale mortaletto raggiungibile dalla strada comunale di Via Carpello e per il tratto finale si percorre una strada interpoderale il cui passaggio avviene sui terreni confinanti e anche sulla particella oggetto di stima per continuare su altre particelle.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 51, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.900,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto sono state effettuate due tipologie di ricerche, dirette, rappresentate da valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate, e indirette, rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

Dalle ricerche effettuate non sono stati individuati beni simili oggetto di vendita.

Essendo un terreno a destinazione agricola si può utilizzare il Valore Agricolo Medio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone, del Comune di Posta Fibreno, annualità 2022, pubblicazione sul BUR n. 52 del 21/06/2002, rivalutato con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, per renderlo inerente al valore di mercato.

Il valore agricolo medio in base alla coltura è di €/Ha 11.400,00.

Le caratteristiche considerate del terreno sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza.

Applicando i coefficienti di differenziazione al valore agricolo medio si ottiene un valore di:

€/Ha 11.400,00x0,8122 = €/Ha 9.259,08 = €/mq 0,9259

Valore del lotto è di mq 2.030,00 x €/mq 0,9259 = € 1.879,58 arrotondato a € 1.900,00.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di € 1.900,00 (Euro millenovecentonovanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Località Mortaletto	2030,00 mq	0,93 €/mq	€ 1.900,00	100,00%	€ 1.900,00
Valore di stima:					€ 1.900,00

Valore di stima: € 1.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 72/2022, 1/15 quota parte costo minimo	19,60	€

Valore finale di stima: € 1.880,40

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

Il deprezzamento di 1/15 è il rapporto tra il n. dei beni che formano il lotto e il n. dei beni pignorati.

LOTTO 6

- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino
 F. 2 mappale 152. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Colle Campo Marino, distinto nel N.C.T. al foglio 2 particella 152. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,0 dal centro del paese, Km. 3,1 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 5,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 6,3 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con la presenza di una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto. Per accedere al lotto è necessario utilizzare una strada interpoderale, sterrata, il cui accesso avviene dalla strada comunale Via Capranica e la si percorre per circa m. 500. Parte di questa strada ricade sulla particella. E' presente un altro accesso nella parte sud-est del terreno utilizzando sempre una strada interpoderale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 152, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 350,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto sono state effettuate due tipologie di ricerche, dirette, rappresentate da valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate, e indirette, rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

Dalle ricerche effettuate non sono stati individuati beni simili oggetto di vendita.

Essendo un terreno a destinazione agricola si può utilizzare il Valore Agricolo Medio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone, del Comune di Posta Fibreno, annualità 2022, pubblicazione sul BUR n. 52 del 21/06/2002, rivalutato con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, per renderlo inerente al valore di mercato.

Il valore agricolo medio in base alla coltura è di €/Ha 2.400,00.

Le caratteristiche considerate del terreno sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza.

Applicando i coefficienti di differenziazione al valore agricolo medio si ottiene un valore di:

€/Ha 2.400,00x0,5848 = €/Ha 1.403,52 = €/mq 0,1403

Valore del lotto è di mq 2.360,00 x €/mq 0,1403 = € 331,11 arrotondato a € 350,00.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di € 350,00 (Euro trecentocinquanta/00).

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino
F. 2 mappale 267. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Colle Campo Marino, distinto nel N.C.T. al foglio 2 particella 267. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,0 dal centro del paese, Km. 3,1 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 5,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 6,3 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno per una parte è coltivato con piante di olive, utilizzando terrazzamenti per rendere il lotto lavorabile, mentre per la restante parte è presente una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco. Per accedere al lotto è necessario utilizzare una strada interpoderale, sterrata, il cui accesso avviene dalla strada comunale Via Capranica e la si percorre per circa m. 400.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 267, Qualità Uliveto

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

Valore di stima del bene: € 2.100,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto sono state effettuate due tipologie di ricerche, dirette, rappresentate da valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate, e indirette, rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

Dalle ricerche effettuate non sono stati individuati beni simili oggetto di vendita.

Essendo un terreno a destinazione agricola si può utilizzare il Valore Agricolo Medio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone, del Comune di Posta Fibreno, annualità 2022, pubblicazione sul BUR n. 52 del 21/06/2002, rivalutato con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, per renderlo inerente al valore di mercato.

Il valore agricolo medio in base alla coltura è di €/Ha 13.500,00.

Le caratteristiche considerate del terreno sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza.

Applicando i coefficienti di differenziazione al valore agricolo medio si ottiene un valore di:

€/Ha 13.500,00x0,5848 = €/Ha 7.894,80 = €/mq 0,7895

Valore del lotto è di mq 2.640,00 x €/mq 0,7895 = € 2.084,28 arrotondato a € 2.100,00.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di € 2.100,00 (Euro duemilacento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	2360,00 mq	0,14 €/mq	€ 350,00	100,00%	€ 350,00
Bene N° 11 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino	2640,00 mq	0,79 €/mq	€ 2.100,00	100,00%	€ 2.100,00
Valore di stima:					€ 2.450,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 72/2022, 2/15 quota parte costo minimo	39,20	€

Valore finale di stima: € 2.410,80

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

Il deprezzamento di 2/15 è il rapporto tra il n. dei beni che formano il lotto e il n. dei beni pignorati.

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa
F. 6 mappale 114. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Valle Tommasa, distinto nel N.C.T. al foglio 6 particella 114. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 1,6 dal centro del paese, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 5,1 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco. Il percorso effettuato per raggiungere il lotto non è stato di facile individuazione, non posso asserire che quello effettuato sia il passaggio da utilizzare. La strada comunale più vicina è Via Campo Marino distante circa m. 100.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 114, Qualità Bosco Alto

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

Valore di stima del bene: € 1.500,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto sono state effettuare due tipologie di ricerche, dirette, rappresentate da valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate, e indirette, rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

Dalle ricerche effettuate non sono stati individuati beni simili oggetto di vendita.

Essendo un terreno a destinazione agricola si può utilizzare il Valore Agricolo Medio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone, del Comune di Posta Fibreno, annualità 2022, pubblicazione sul BUR n. 52 del 21/06/2002, rivalutato con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, per renderlo inerente al valore di mercato.

Il valore agricolo medio in base alla coltura è di €/Ha 6.700,00.

Le caratteristiche considerate del terreno sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza.

Applicando i coefficienti di differenziazione al valore agricolo medio si ottiene un valore di:
 $\text{€/Ha } 6.700,00 \times 0,5249 = \text{€/Ha } 3.516,83 = \text{€/mq } 0,3517$

Valore del lotto è di $\text{mq } 4.333,00 \times \text{€/mq } 0,3517 = \text{€ } 1.523,92$ arrotondato a € 1.500,00.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa

F. 6 mappale 360. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Valle Tommasa, distinto nel N.C.T. al foglio 6 particella 360. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 1,6 dal centro del paese, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 5,1 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco. Il percorso effettuato per raggiungere il lotto non è stato di facile individuazione, non posso asserire che quello effettuato sia il passaggio da utilizzare. La strada comunale più vicina è Via Campo Marino distante circa m. 100.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 360, Qualità Uliveto

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

Valore di stima del bene: € 1.950,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto sono state effettuate due tipologie di ricerche, dirette, rappresentate da valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate, e indirette, rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

Dalle ricerche effettuate non sono stati individuati beni simili oggetto di vendita.

Essendo un terreno a destinazione agricola si può utilizzare il Valore Agricolo Medio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone, del Comune di Posta Fibreno, annualità 2022, pubblicazione sul BUR n. 52 del 21/06/2002, rivalutato con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, per renderlo inerente al valore di mercato.

Il valore agricolo medio in base alla coltura è di €/Ha 13.500,00.

Le caratteristiche considerate del terreno sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza.

Applicando i coefficienti di differenziazione al valore agricolo medio si ottiene un valore di:

$\text{€/Ha } 13.500,00 \times 0,5249 = \text{€/Ha } 7.086,15 = \text{€/mq } 0,7086$

Valore del lotto è di $\text{mq } 2.738,00 \times \text{€/mq } 0,7086 = \text{€ } 1.940,15$ arrotondato a € 1.950,00.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di € 1.950,00 (Euro millenovecentocinquanta/50).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	4333,00 mq	0,35 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
Bene N° 13 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa	2738,00 mq	0,71 €/mq	€ 1.950,00	100,00%	€ 1.950,00

Valore di stima: € 3.450,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 72/2022, 2/15 quota parte costo minimo	39,20	€

Valore finale di stima: € 3.410,80

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

Il deprezzamento di 2/15 è il rapporto tra il n. dei beni che formano il lotto e il n. dei beni pignorati.

LOTTO 8

- Bene N° 14** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Camminate

F. 7 mappale 81. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Camminate, distinto nel N.C.T. al foglio 7 particella 81. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 200 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,6 dal centro del paese, m. 850 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 2,7 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da altre tipologie di piante. Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo. La strada comunale più vicina è Via Castagna a circa m. 300.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 81, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 250,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto sono state effettuate due tipologie di ricerche, dirette, rappresentate da valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate, e indirette, rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

Dalle ricerche effettuate non sono stati individuati beni simili oggetto di vendita.

Essendo un terreno a destinazione agricola si può utilizzare il Valore Agricolo Medio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone, del Comune di Posta Fibreno, annualità 2022, pubblicazione sul BUR n. 52 del 21/06/2002, rivalutata con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione, in base alle



caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, per renderlo inerente al valore di mercato.
Il valore agricolo medio in base alla coltura è di €/Ha 16.800,00.

Le caratteristiche considerate del terreno sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza.

Applicando i coefficienti di differenziazione al valore agricolo medio si ottiene un valore di:

€/Ha 16.800,00x0,5540 = €/Ha 9.307,20 = €/mq 0,9307

Valore del lotto è di mq 247 x €/mq 0,9307 = € 229,88 arrotondato a € 250,00.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Località Camminate	247,00 mq	1,01 €/mq	€ 250,00	100,00%	€ 250,00
Valore di stima:					€ 250,00

Valore di stima: € 250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 72/2022, 1/15 quota parte costo minimo	19,60	€

Valore finale di stima: € 230,40

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

Il deprezzamento di 1/15 è il rapporto tra il n. dei beni che formano il lotto e il n. dei beni pignorati.

LOTTO 9

- Bene N° 15** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Cerquone
F. 8 mappale 95. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Cerquone, distinto nel N.C.T. al foglio 8 particella 95. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato

ricade in zona collinare, distante circa m. 200 in linea d'aria dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,6 dal centro del paese, km. 1,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 2,8 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da altre tipologie di piante. Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo. La strada comunale più vicina è Via Castagna e dista circa m. 200.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 95, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 950,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto sono state effettuate due tipologie di ricerche, dirette, rappresentate da valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate, e indirette, rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

Dalle ricerche effettuate non sono stati individuati beni simili oggetto di vendita.

Essendo un terreno a destinazione agricola si può utilizzare il Valore Agricolo Medio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone, del Comune di Posta Fibreno, annualità 2022, pubblicazione sul BUR n. 52 del 21/06/2002, rivalutato con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, per renderlo inerente al valore di mercato.

Il valore agricolo medio in base alla coltura è di €/Ha 16.800,00.

Le caratteristiche considerate del terreno sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza.

Applicando i coefficienti di differenziazione al valore agricolo medio si ottiene un valore di:

€/Ha 16.800,00 x 0,5832 = €/Ha 9.797,76 = €/mq 0,979776

Valore del lotto è di mq 963 x €/mq 0,979776 = € 943,52 arrotondato a € 950,00.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di € 950,00 (Euro novecentocinquanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Località Cerquone	963,00 mq	0,98 €/mq	€ 950,00	100,00%	€ 950,00
Valore di stima:					€ 950,00

Valore di stima: € 950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 72/2022, 1/15 quota parte costo minimo	19,60	€

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = € _____ minimo € 294,00

Il deprezzamento di 1/15 è il rapporto tra il n. dei beni che formano il lotto e il n. dei beni pignorati.

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.

Cassino, li 10/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zannella Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato 1** - N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora, Rep. n. 213789 del 21/12/2000 (Aggiornamento al 21/12/2000)
- ✓ **Allegato 2** - N° 1 Atto di provenienza - Atto di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora, Rep. n. 238312 del 28/06/2002 (Aggiornamento al 28/06/2002)
- ✓ **Allegato 3** - N° 1 Atto di provenienza - Atto di Modifica all'Esercizio del Diritto di Servitù del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora, Rep. n. 314508 del 25/10/2007 (Aggiornamento al 25/10/2007)
- ✓ **Allegato 4** - N° 1 Atto di provenienza - Atto di Donazione-Cessione-Divisione del Dott. Monaco Mario Notaio in Sora, Rep. n. 67152 del 25/11/1976 (Aggiornamento al 25/11/1976)
- ✓ **Allegato 5** - N° 1 Atto di provenienza - Atto di Divisione del Dott. Monaco Mario Notaio in Sora, Rep. n. 53268 del 18/09/1972 (Aggiornamento al 18/09/1972)
- ✓ **Allegato 6** - N° 1 Altri allegati - Copia Conforme del Verbale di udienza del 09/03/2023 dell'Esecuzione Immobiliare n. 9/2016, estinzione della procedura (Aggiornamento al 09/03/2022)
- ✓ **Allegato 7** - N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 7156 del 07/11/2023 (Aggiornamento al 07/11/2023)

- ✓ **Allegato 8** - Concessione edilizia - Fabbricato mapp. 549 - Manutenzione Straordinaria prot. n. 3581 del 27/07/2002 + allegati (Aggiornamento al 27/07/2002)
- ✓ **Allegato 9** - N° 1 Concessione edilizia - Fabbricato mapp. 549 - Permesso di Costruire Proroga n. 8 del 18/10/2006 (Aggiornamento al 18/10/2006)
- ✓ **Allegato 10** - Concessione edilizia - Fabbricato mapp. 549 - Permesso di Costruire n. 4 del 23/12/2011 + allegati (Aggiornamento al 23/12/2011)
- ✓ **Allegato 11** - Concessione edilizia - Fabbricato mapp. 582 - Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 1811 del 13/03/2006 + allegati (Aggiornamento al 13/03/2006)
- ✓ **Allegato 12** - Concessione edilizia - Fabbricato mapp. 582 - Permesso di Costruire n. 2 del 08/04/2006 + allegati (Aggiornamento al 08/04/2006)
- ✓ **Allegato 13** - N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Fabbricato mapp. 582 - Certificato di abitabilità prot. n. 5990/2002/R del 13/06/2003 (Aggiornamento al 13/06/2003)
- ✓ **Allegato 14** - N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso atti Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ **Allegato 15** - N° 1 Altri allegati - Fabbricato mapp. 549 - Autorizzazione Regione Lazio - Area Genio Civile Lazio Sud - Pos. n. 1973/2003 + allegati (Aggiornamento al 23/09/2003)
- ✓ **Allegato 16** - N° 1 Altri allegati - Fabbricato mapp. 582 - Autorizzazione Regione Lazio - Area Genio Civile Lazio Sud - Pos. n. 2178/2005 + allegati (Aggiornamento al 21/10/2005)
- ✓ **Allegato 17** - N° 1 Altri allegati - Fabbricato mapp. 582 - Certificato di Idoneità Sismica depositato Genio Civile ai sensi della Legge n. 47/1985, Posiz. n. 1933/EP/1996 in data 11/06/1996 (Aggiornamento al 11/06/1996)
- ✓ **Allegato 18** - N° 8 Estratti di mappa (Aggiornamento al 17/11/2022)
- ✓ **Allegato 19** - N° 45 Foto - Foto dei beni (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ **Allegato 20** - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone, fabbricato foglio 1 mapp. 582 sub. 4 (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ **Allegato 21** - N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone, fabbricato foglio 1 mapp. 549 (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ **Allegato 22** - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone, u.i. foglio 1 mapp. 549 sub. 2 (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ **Allegato 23** - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone, u.i. foglio 1 mapp. 549 sub. 3 (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ **Allegato 24** - N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale per soggetto, fabbricati e terreni (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ **Allegato 25** - N° 15 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche per immobile, fabbricati e terreni (Aggiornamento al 25/08/2023)
- ✓ **Allegato 26** - N° 29 Altri allegati - Elenco formalità e visure ipotecarie (Aggiornamento al 30/10/2023)

- ✓ **Allegato 27** - N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto, sopralluogo 23/08/2023 - Fabbricato particella 549 sub. 2-3 (Aggiornamento al 23/08/2023)
- ✓ **Allegato 28** - N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto, sopralluogo 23/08/2023 - Fabbricato particella 582 sub. 4 (Aggiornamento al 23/08/2023)
- ✓ **Allegato 29** - N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, prot. n. 5525 del 31/08/2023 (Aggiornamento al 31/08/2023)
- ✓ **Allegato 30** - N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo per interventi sul fabbricato mapp. 549 sub. 2-3 (Aggiornamento al 03/11/2023)
- ✓ **Allegato 31** - N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo per interventi sul fabbricato mapp. 582 sub. 4 (Aggiornamento al 03/11/2023)
- ✓ **Allegato 32** - N° 1 Altri allegati - S.C.I.A. Commerciale n. 45 del 01/06/2012, attività mapp. 549 sub. 3 (Aggiornamento al 01/06/2012)
- ✓ **Allegato 33** - N° 1 Altri allegati - Comune di Posta Fibreno, istanza Prot. 7160 del 07/11/2023, risposta riferimento occupazione e/o espropri terreni foglio 1 particella 766-767 (Aggiornamento al 07/11/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2
F. 1 mappale 549 sub. 2. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Contrada Carpello 43, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 2. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato è collinare e dista circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast (B&B). Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, a Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine a Km. 4,0, c'è l'accesso alla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, si sviluppa in n. 2 piani fuori terra e un sottotetto ed è costituito da n. 2 unità immobiliari, mappale 549 sub. 2 e 549 sub. 3, ed insiste su di un largario censito come corte comune 549 sub. 1. L'unità immobiliare censita con il mappale 549 sub. 2 è un'abitazione (Bene n. 1, oggetto di stima). L'unità immobiliare censita con il mappale 549 sub. 3 è un locale commerciale/bar (Bene n. 2) e la corte comune censita con il mappale 549 sub. 1. L'abitazione si trova al primo piano a cui si accede da una scala esterna coperta, posizionata sul lato nord-est dell'edificio e si compone da un ingresso/corridoio, due camere da letto di cui una priva di finestra, ripostiglio, disimpegno, guardaroba, bagno e cucina. Al piano secondo vi è un sottotetto, unico ambiente con due finestre, accessibile da una scala retrattile, la cui proiezione della botola corrisponde nella zona ingresso/corridoio. Al piano terra nel sottoscala, è stato ricavato un ripostiglio, con ingresso esterno comunicante con la corte comune. L'accesso sull'area di pertinenza del fabbricato avviene dalla strada comunale di Via Carpello attraverso una rampa in conglomerato cementizio che insiste sul mappale 85 del foglio 1 (Bene descritto al n. 3) che permette di superare il dislivello di quota dalla strada comunale al cortile e confina con terreno distinto in catasto al foglio 1 mappale 86 (Bene descritto al n. 4) utilizzati come spazio esterno, essendo terreni contigui al fabbricato. L'immobile è in uno stato conservativo normale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 549, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo protezione della costa del Lago di Posta Fibreno (b060057_1), art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T
F. 1 mappale 549 sub. 3. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Contrada Carpello n. 43, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 3. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast (B&B). Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e a Km. 4,0 c'è l'accesso alla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. L'attività commerciale è parte di un fabbricato sviluppato su n. 2 piani fuori terra e un sottotetto, per complessive n. 2 unità immobiliari con corte comune. L'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 3 ad uso commerciale, bar (Bene n. 2, oggetto di stima), l'unità censita al sub. 2 ad uso abitazione (Bene descritto al n. 1) e corte comune il sub. 1. Il locale commerciale, ad uso bar, nello stato di fatto è composto da due ambienti comunicanti, con ingressi indipendenti posizionati sul lato est del fabbricato. All'interno del locale principale, vi è un

piano di servizio, (bancone), costituito in muratura con piano in marmo, due bagni completi dei servizi igienici, lavelli e rubinetteria, funzionanti. Un bagno ha un antibagno ed è utilizzabile anche da persone con disabilità. I servizi igienici sono privi di illuminazione naturale. L'altro ambiente invece è destinato alla consumazione al tavolo con due porte di cui una con uscita esterna sotto un porticato in legno e l'altra sull'area antistante. Per accedere al fabbricato dalla strada comunale di Via Carpello con i veicoli è necessario utilizzare la rampa di accesso che insiste sul mappale 85 del foglio 1 (Bene descritto al n. 3) e confina con il terreno distinto in catasto al foglio 1 mappale 86 (Bene descritto al n. 4). I suddetti terreni in parte sono utilizzati come spazio esterno di manovra e parcheggio, essendo terreni circostanti il fabbricato. Il locale commerciale è in uno stato conservativo normale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 549, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo protezione della costa del Lago di Posta Fibreno (b060057_1), art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc

F. 1 mappale 85. Trattasi di un appezzamento di terreno adiacente alla corte del mappale 549 composto dal Bene n. 1 e Bene n. 2, al mappale 86 del foglio 1 e al mappale 275, sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 85. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante, posto a quota inferiore rispetto alla strada Via Carpello a cui si accede tramite una rampa in battuto di cemento. L'accesso, sia pedonale che carrabile, è utilizzato per raggiungere il fabbricato del mappale 549, formato dai sub. 2 e 3 (Bene n. 1 e Bene n. 2) e il terreno, distinto in catasto terreni al foglio 1 particella 86 (Bene n. 4) e altri terreni di altra ditta. Il terreno per una lunghezza di circa 25 metri e a tutta larghezza del lotto è ben costipato con sabbia e ghiaietto fino ed utilizzato come area di manovra a servizio del bene descritto al n. 1 e bene n. 2, per l'entrata e l'uscita delle autovetture. La restante parte del terreno risulta incolto e pulito dall'erbe spontanee. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 85, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A. Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo protezione della costa del Lago di Posta Fibreno (b060057_1), art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc

F. 1 mappale 86. Trattasi di terreno ad uso corte, antistante e contiguo al fabbricato (mapp. 549 composto dal Bene n. 1 e Bene n. 2), sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 86. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività

commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno ha una forma irregolare, ed è pianeggiante, posto a quota inferiore rispetto alla strada Via Carpello. Si accede attraverso una rampa costituita in battuto di cemento che insiste sulla particella 85 (Bene n. 3). Parte è pavimentato in battuto di cemento per la zona confinante con il fabbricato e della parte dove insiste il porticato il legno. Il resto del terreno è incolto e pulito dalle erbe spontanee. Inoltre vi sono alcuni alberi ad alto fusto. Parte del terreno è utilizzato come parcheggio per l'attività commerciale e l'abitazione. Su detto terreno insiste un portico in legno, di superficie coperta di mq 23. È costituito da pilastri e travi in legno con sovrastante tavolato dello stesso materiale, rifinito con tegole tipo portoghese, corredato di scossalina in legno e privo di grondaia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 86, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A. Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo protezione della costa del Lago di Posta Fibreno (b060057_1), art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 104.927,60

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T-1-2 F. 1 mappale 582 sub 4. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello 154, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 4. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il fabbricato si sviluppa su n. 3 piani fuori terra ed è catastalmente censito da un'unica unità immobiliare ad uso abitazione. Nello stato di fatto risultano due abitazioni distinte. Abitazione al Piano Terra con corte esclusiva e abitazione al Piano Primo e Secondo (sottotetto). L'abitazione al Piano Terra è costituita da due accessi, il principale sul lato sud-ovest, attraverso un'area esclusiva recintata, dell'edificio con accesso da strada comunale Via Carpello e l'altro sul lato nord-ovest, corte interna del fabbricato. Il bene è composto da ingresso/corridoio, cucina con camino, due camere da letto di cui una con camino, soggiorno, ripostiglio e un bagno posizionato nel sottoscala, accessibile da una camera da letto e dal corridoio. L'accesso all'abitazione al Piano Primo si esercita da una scala esterna posizionata sul lato nord-est del fabbricato, ed è composto da ingresso/corridoio, cucina, tre camere da letto e due bagni, di cui uno con accesso dalla camera da letto. Il sottotetto, accessibile solo dalla scala interna, è privo di rifiniture ed è ad uso deposito e si sviluppa per tutta la grandezza del piano sottostante. L'immobile è in uno stato conservativo normale, ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze

panoramiche (cd060_034), art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 260.729,40

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle
F. 1 mappale 766. Trattasi di terreno agricolo ad uso strada privata, sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Puzzelle, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 766. La strada con accesso da Via Carpello nel Comune di Posta Fibreno si collega con il Comune limitrofo di Broccostella. Ha una larghezza media di circa m. 4,50 per la lunghezza di m.180 ed è rifinita con conglomerato bituminoso (asfalto), la restante parte risulta sterrata e non transitabile da autovetture da strada. L'utilità della stessa è di raggiungere i terreni interclusi nella zona ed anche quelli situati nel Comune confinante. Il mappale n. 766 deriva dal frazionamento del mappale 8. Il diritto e la quota oggetto di Esecuzione Immobiliare è: Proprietà per 1/36. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 766, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A. Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2. Nella Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004. Vincolo di protezione del Fosso Sorgive di Carpello (c060_1011), art. 36 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Lgs 42/2004.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle
F. 1 mappale 767. Trattasi di terreno sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Puzzelle, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 767. Deriva dalla particella n. 8 del foglio 1, frazionata in data 4 dicembre 2004 pratica n. FR0193061, ad uso strada e facente parte della strada comunale. La porzione di strada è di mq 28, ed è di forma trapezoidale e di collegamento fra la strada comunale Carpello e la strada di cui al mappale 766. Utilizzata dai vari comproprietari per raggiungere i terreni siti nella zona ed anche quelli situati nel Comune confinante. In origine il mappale 8 costituiva tutta la strada privata in comproprietà, nel 2004 a seguito del sopracitato frazionamento è stato soppresso il mappale 8 e costituito il mappale 767 e 766. Il mappale 767 è oggetto di occupazione da parte della strada provinciale. Il diritto e la quota oggetto di Esecuzione Immobiliare è: Proprietà per 1/36. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 767, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A. Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2. Nella Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004. Vincolo di protezione del Vallone Gagliardi (c060_1012), art. 36 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Lgs 42/2004.

LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Veticarello
F. 1 mappale 23. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Veticarello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 23. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 850 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 4,7 dal centro del paese, Km. 2,8 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da piante ad alto fusto. Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo e la strada comunale più vicina è Via Rivolta. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 23, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A. Ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2. Nella Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo di protezione del Fosso Sorgive di Carpello (c060_1011) e Vallone Gagliardi (c060_1012), art. 36 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 680,40

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Mortaletto
F. 1 mappale 51. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Mortaletto, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 51. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 850 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 4,7 dal centro del paese, Km. 2,8 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante, con la presenza di alcune piante ad alto fusto nella parte sud-est del lotto, confinante con zona boschiva. Per raggiungere il terreno si utilizza la strada sterrata denominata strada vicinale mortaletto raggiungibile dalla strada comunale di Via Carpello e per il tratto finale si percorre una strada interpodereale il cui passaggio avviene sui terreni confinanti e anche sulla particella oggetto di stima per continuare su altre particelle. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 51, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A. Ricade in Zona B, sottozona B2, Riserva Naturale Lago Posta Fibreno disciplinata dall'art. 38 delle relative N.T.A. Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2. Nella Tavola B33 Foglio 391, nello specifico vincolo di protezione del Vallone Gagliardi (c060_1012), art. 36 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge, ricognizione delle

aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Lgs 42/2004. Aree boscate, art. 39 delle norme tecniche e Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno art. 38 delle norme tecniche. Beni ricognitivi di piano, beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, tp060_3466, art. 46 delle norme tecniche, individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 c. 1 lett. c) D.Lgs 42/2004. Beni dichiarativi, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 1.880,40

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino
F. 2 mappale 152. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Colle Campo Marino, distinto nel N.C.T. al foglio 2 particella 152. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,0 dal centro del paese, Km. 3,1 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 5,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 6,3 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con la presenza di una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto. Per accedere al lotto è necessario utilizzare una strada interpoderale, sterrata, il cui accesso avviene dalla strada comunale Via Capranica e la si percorre per circa m. 500. Parte di questa strada ricade sulla particella. E' presente un altro accesso nella parte sud-est del terreno utilizzando sempre una strada interpoderale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 152, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A. Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2. Nella Tavola B33 Foglio 391, beni dichiarativi, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004. Vincolo idrogeologico. Aree boscate, art. 39 delle norme tecniche e Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino
F. 2 mappale 267. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Colle Campo Marino, distinto nel N.C.T. al foglio 2 particella 267. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,0 dal centro del paese, Km. 3,1 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 5,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 6,3 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno per una parte è coltivato con piante di olive, utilizzando terrazzamenti per rendere il lotto lavorabile, mentre per la restante parte è presente una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco. Per accedere al lotto è necessario utilizzare una strada interpoderale, sterrata, il cui accesso avviene dalla strada comunale Via Capranica e la si percorre per circa m. 400.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 267, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A. Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2. Nella Tavola B33 Foglio 391, beni dichiarativi, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004. Vincolo idrogeologico. Aree boscate, art. 39 delle norme tecniche e Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.

Prezzo base d'asta: € 2.410,80

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa
F. 6 mappale 114. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Valle Tommasa, distinto nel N.C.T. al foglio 6 particella 114. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 1,6 dal centro del paese, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 5,1 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco. Il percorso effettuato per raggiungere il lotto non è stato di facile individuazione, non posso asserire che quello effettuato sia il passaggio da utilizzare. La strada comunale più vicina è Via Campo Marino distante circa m. 100.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 114, Qualità Bosco Alto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A. Ricade in Zona B, sottozona B2, Riserva Naturale Lago Posta Fibreno disciplinata dall'art. 38 delle relative N.T.A. Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2. Nella Tavola B33 Foglio 391, beni dichiarativi, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004. Beni ricognitivi di piano, beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, tp060_3465, art. 46 delle norme tecniche, individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 c. 1 lett. c) D.Lgs 42/2004. Vincolo idrogeologico. Beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Ls. 42/2004 aree boscate, art. 39 delle norme tecniche e Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa
F. 6 mappale 360. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Valle Tommasa, distinto nel N.C.T. al foglio 6 particella 360. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 1,6 dal centro del paese, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 5,1 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco.

Il percorso effettuato per raggiungere il lotto non è stato di facile individuazione, non posso asserire che quello effettuato sia il passaggio da utilizzare. La strada comunale più vicina è Via Campo Marino distante circa m. 100.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 360, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A. Ricade in Zona B, sottozona B2, Riserva Naturale Lago Posta Fibreno disciplinata dall'art. 38 delle relative N.T.A. Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2. Nella Tavola B33 Foglio 391, beni dichiarativi, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034)", art. 8 delle norme tecniche, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004. Beni ricognitivi di piano, beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, tp060_3465, art. 46 delle norme tecniche, individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 c. 1 lett. c) D.Lgs 42/2004. Vincolo idrogeologico. Beni ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c. 1 lett. b) e art. 142 c. 1 D.Ls. 42/2004 aree boscate, art. 39 delle norme tecniche e Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.

Prezzo base d'asta: € 3.410,80

LOTTO 8

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Camminate
F. 7 mappale 81. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Camminate, distinto nel N.C.T. al foglio 7 particella 81. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 200 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,6 dal centro del paese, m. 850 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 2,7 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da altre tipologie di piante. Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo. La strada comunale più vicina è Via Castagna a circa m. 300.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 81, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A. Ricade in Zona C, Riserva Naturale Lago Posta Fibreno disciplinata dall'art. 38 delle relative N.T.A. Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2. Nella Tavola B33 Foglio 391, beni ricognitivi di legge, Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.

Prezzo base d'asta: € 230,40

LOTTO 9

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Località Cerquone
F. 8 mappale 95. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località

Cerquone, distinto nel N.C.T. al foglio 8 particella 95. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 200 in linea d'aria dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,6 dal centro del paese, km. 1,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 2,8 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da altre tipologie di piante. Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo. La strada comunale più vicina è Via Castagna e dista circa m. 200. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 95, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "E", Agricola, disciplinata dall'art. 27 delle relative N.T.A. Ricade in Zona C, Riserva Naturale Lago Posta Fibreno disciplinata dall'art. 38 delle relative N.T.A. Bene sottoposto a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2. Nella Tavola B33 Foglio 391, beni ricognitivi di legge, Riserva Naturale Regionale di Posta Fibreno, f085, art. 38 delle norme tecniche.

Prezzo base d'asta: € 930,40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.927,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 549, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	83,73 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in uno stato conservativo normale, ma necessita di completare l'impianto di riscaldamento, in quanto privo di termosifoni e caldaia.		
Descrizione:	F. 1 mappale 549 sub. 2. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Contrada Carpello 43, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 2. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato è collinare e dista circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast (B&B). Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, a Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine a Km. 4,0, c'è l'accesso alla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, si sviluppa in n. 2 piani fuori terra e un sottotetto ed è costituito da n. 2 unità immobiliari, mappale 549 sub. 2 e 549 sub. 3, ed insiste su di un largario censito come corte comune 549 sub. 1. L'unità immobiliare censita con il mappale 549 sub. 2 è un'abitazione (Bene n. 1, oggetto di stima). L'unità immobiliare censita con il mappale 549 sub. 3 è un locale commerciale/bar (Bene n. 2) e la corte comune censita con il mappale 549 sub. 1. L'abitazione si trova al primo piano a cui si accede da una scala esterna coperta, posizionata sul lato nord-est dell'edificio e si compone da un ingresso/corridoio, due camere da letto di cui una priva di finestra, ripostiglio, disimpegno, guardaroba, bagno e cucina. Al piano secondo vi è un sottotetto, unico ambiente con due finestre, accessibile da una scala retrattile, la cui proiezione della botola corrisponde nella zona ingresso/corridoio. Al piano terra nel sottoscala, è stato ricavato un ripostiglio, con ingresso esterno comunicante con la corte comune. L'accesso sull'area di pertinenza del fabbricato avviene dalla strada comunale di Via Carpello attraverso una rampa in conglomerato cementizio che insiste sul mappale 85 del foglio 1 (Bene descritto al n. 3) che permette di superare il dislivello di quota dalla strada comunale al cortile e confina con terreno distinto in catasto al foglio 1 mappale 86 (Bene descritto al n. 4) utilizzati come spazio esterno, essendo terreni contigui al fabbricato. L'immobile è in uno stato conservativo normale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.		

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 43, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 549, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	73,65 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta nel complesso in uno stato conservativo normale, anche se necessita		

	d'interventi di manutenzione ordinaria.
Descrizione:	F. 1 mappale 549 sub. 3. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Contrada Carpello n. 43, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 3. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast (B&B). Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e a Km. 4,0 c'è l'accesso alla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. L'attività commerciale è parte di un fabbricato sviluppato su n. 2 piani fuori terra e un sottotetto, per complessive n. 2 unità immobiliari con corte comune. L'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 549 sub. 3 ad uso commerciale, bar (Bene n. 2, oggetto di stima), l'unità censita al sub. 2 ad uso abitazione (Bene descritto al n. 1) e corte comune il sub. 1. Il locale commerciale, ad uso bar, nello stato di fatto è composto da due ambienti comunicanti, con ingressi indipendenti posizionati sul lato est del fabbricato. All'interno del locale principale, vi è un piano di servizio, (bancone), costituito in muratura con piano in marmo, due bagni completi dei servizi igienici, lavelli e rubinetteria, funzionanti. Un bagno ha un antibagno ed è utilizzabile anche da persone con disabilità. I servizi igienici sono privi di illuminazione naturale. L'altro ambiente invece è destinato alla consumazione al tavolo con due porte di cui una con uscita esterna sotto un porticato in legno e l'altra sull'area antistante. Per accedere al fabbricato dalla strada comunale di Via Carpello con i veicoli è necessario utilizzare la rampa di accesso che insiste sul mappale 85 del foglio 1 (Bene descritto al n. 3) e confina con il terreno distinto in catasto al foglio 1 mappale 86 (Bene descritto al n. 4). I suddetti terreni in parte sono utilizzati come spazio esterno di manovra e parcheggio, essendo terreni circostanti il fabbricato. Il locale commerciale è in uno stato conservativo normale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 85, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1029,00 mq
Stato conservativo:	terreno parte, costipato con materiale inerti, e parte a terreno incolto con erba bassa. stato conservativo normale		
Descrizione:	F. 1 mappale 85. Trattasi di un appezzamento di terreno adiacente alla corte del mappale 549 composto dal Bene n. 1 e Bene n. 2, al mappale 86 del foglio 1 e al mappale 275, sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 85. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante, posto a quota inferiore rispetto alla strada Via Carpello a cui si accede tramite una rampa in battuto di cemento. L'accesso, sia pedonale che carrabile, è utilizzato per raggiungere il fabbricato del mappale 549, formato dai sub. 2 e 3 (Bene n. 1 e Bene n. 2) e il terreno, distinto in catasto terreni al foglio 1 particella 86 (Bene n. 4) e altri terreni di altra ditta. Il terreno per una lunghezza di circa 25 metri e a tutta larghezza del lotto è ben costipato con sabbia e ghiaietto fino ed utilizzato come area di manovra a servizio del bene descritto al n. 1 e bene n. 2, per l'entrata e l'uscita delle autovetture. La restante parte del terreno risulta incolto e pulito dall'erba spontanee.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 86, Qualità Seminativo arborato	Superficie	350,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è normale, il terreno e l'area circostante alla data del sopralluogo risultava, incolto, con erba bassa.		
Descrizione:	F. 1 mappale 86. Trattasi di terreno ad uso corte, antistante e contiguo al fabbricato (mapp. 549 composto dal Bene n. 1 e Bene n. 2), sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 86. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno ha una forma irregolare, ed è pianeggiante, posto a quota inferiore rispetto alla strada Via Carpello. Si accede attraverso una rampa costituita in battuto di cemento che insiste sulla particella 85 (Bene n. 3). Parte è pavimentato in battuto di cemento per la zona confinante con il fabbricato e della parte dove insiste il porticato il legno. Il resto del terreno è incolto e pulito dalle erbe spontanee. Inoltre vi sono alcuni alberi ad alto fusto. Parte del terreno è utilizzato come parcheggio per l'attività commerciale e l'abitazione. Su detto terreno insiste un portico in legno, di superficie coperta di mq 23. È costituito da pilastri e travi in legno con sovrastante tavolato dello stesso materiale, rifinito con tegole tipo portoghese, corredato di scossalina in legno e privo di grondaia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.729,40

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	509,90 mq
Stato conservativo:	Le persiane delle finestre piano terra e piano primo lato sud ovest sono in pessime condizioni, l'unità immobiliare nel complesso risulta in uno stato conservativo normale con un leggero inizio di degrado, causa della mancanza di utilizzo e di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	F. 1 mappale 582 sub 4. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello 154, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 4. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il fabbricato si sviluppa su n. 3 piani fuori terra ed è catastalmente censito da un'unica unità immobiliare ad uso abitazione. Nello stato di fatto risultano due abitazioni		

	distinte. Abitazione al Piano Terra con corte esclusiva e abitazione al Piano Primo e Secondo (sottotetto). L'abitazione al Piano Terra è costituita da due accessi, il principale sul lato sud-ovest, attraverso un'area esclusiva recintata, dell'edificio con accesso da strada comunale Via Carpello e l'altro sul lato nord-ovest, corte interna del fabbricato. Il bene è composto da ingresso/corridoio, cucina con camino, due camere da letto di cui una con camino, soggiorno, ripostiglio e un bagno posizionato nel sottoscala, accessibile da una camera da letto e dal corridoio. L'accesso all'abitazione al Piano Primo si esercita da una scala esterna posizionata sul lato nord-est del fabbricato, ed è composto da ingresso/corridoio, cucina, tre camere da letto e due bagni, di cui uno con accesso dalla camera da letto. Il sottotetto, accessibile solo dalla scala interna, è privo di rifiniture ed è ad uso deposito e si sviluppa per tutta la grandezza del piano sottostante. L'immobile è in uno stato conservativo normale, ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11,08

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 766, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1782,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo ad uso strada interpoderale. Parte della stessa risulta in buono stato ed è asfaltata, il resto è strada sterrata ed è in condizioni di non facile percorribilità, solo con mezzi agricoli o autovetture fuoristrada		
Descrizione:	F. 1 mappale 766. Trattasi di terreno agricolo ad uso strada privata, sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Puzzelle, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 766. La strada con accesso da Via Carpello nel Comune di Posta Fibreno si collega con il Comune limitrofo di Broccostella. Ha una larghezza media di circa m. 4,50 per la lunghezza di m.180 ed è rifinita con conglomerato bituminoso (asfalto), la restante parte risulta sterrata e non transitabile da autovetture da strada. L'utilità della stessa è di raggiungere i terreni interclusi nella zona ed anche quelli situati nel Comune confinante. Il mappale n. 766 deriva dal frazionamento del mappale 8. Il diritto e la quota oggetto di Esecuzione Immobiliare è: Proprietà per 1/36.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Località Puzzelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 767, Qualità Seminativo arborato	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo ad uso strada interpoderale.		

Descrizione:	F. 1 mappale 767. Trattasi di terreno sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Puzzelle, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 767. Deriva dalla particella n. 8 del foglio 1, frazionata in data 4 dicembre 2004 pratica n. FR0193061, ad uso strada e facente parte della strada comunale. La porzione di strada è di mq 28, ed è di forma trapezoidale e di collegamento fra la strada comunale Carpello e la strada di cui al mappale 766. Utilizzata dai vari comproprietari per raggiungere i terreni siti nella zona ed anche quelli situati nel Comune confinante. In origine il mappale 8 costituiva tutta la strada privata in comproprietà, nel 2004 a seguito del sopracitato frazionamento è stato soppresso il mappale 8 e costituito il mappale 767 e 766. Il mappale 767 è oggetto di occupazione da parte della strada provinciale. Il diritto e la quota oggetto di Esecuzione Immobiliare è: Proprietà per 1/36.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 680,40

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Località Veticarello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 23, Qualità Seminativo	Superficie	1318,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto con folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da piante ad alto fusto, in stato di abbandono.		
Descrizione:	F. 1 mappale 23. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Veticarello, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 23. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 850 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 4,7 dal centro del paese, Km. 2,8 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da piante ad alto fusto. Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo e la strada comunale più vicina è Via Rivolta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.880,40

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Località Mortaletto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 51, Qualità	Superficie	2030,00 mq

	Seminativo arborato
Stato conservativo:	Terreno incolto.
Descrizione:	F. 1 mappale 51. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Mortaletto, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 51. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 850 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 4,7 dal centro del paese, Km. 2,8 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante, con la presenza di alcune piante ad alto fusto nella parte sud-est del lotto, confinante con zona boschiva. Per raggiungere il terreno si utilizza la strada sterrata denominata strada vicinale mortaletto raggiungibile dalla strada comunale di Via Carpello e per il tratto finale si percorre una strada interpoderale il cui passaggio avviene sui terreni confinanti e anche sulla particella oggetto di stima per continuare su altre particelle.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.410,80

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 152, Qualità Pascolo	Superficie	2360,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto.		
Descrizione:	F. 2 mappale 152. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Colle Campo Marino, distinto nel N.C.T. al foglio 2 particella 152. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,0 dal centro del paese, Km. 3,1 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 5,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 6,3 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con la presenza di una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto. Per accedere al lotto è necessario utilizzare una strada interpoderale, sterrata, il cui accesso avviene dalla strada comunale Via Capranica e la si percorre per circa m. 500. Parte di questa strada ricade sulla particella. E' presente un altro accesso nella parte sud-est del terreno utilizzando sempre una strada interpoderale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Località Colle Campo Marino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 267, Qualità Uliveto	Superficie	2640,00 mq
Stato conservativo:	terreno con uliveto e piante ad alto fusto e risulta in parte lavorato.		
Descrizione:	F. 2 mappale 267. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Colle Campo Marino, distinto nel N.C.T. al foglio 2 particella 267. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,0 dal centro del paese, Km. 3,1 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 5,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 6,3 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno per una parte è coltivato con piante di olive, utilizzando terrazzamenti per rendere il lotto lavorabile, mentre per la restante parte è presente una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco. Per accedere al lotto è necessario utilizzare una strada interpoderale, sterrata, il cui accesso avviene dalla strada comunale Via Capranica e la si percorre per circa m. 400.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.410,80

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 114, Qualità Bosco Alto	Superficie	4333,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto.		
Descrizione:	F. 6 mappale 114. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Valle Tommasa, distinto nel N.C.T. al foglio 6 particella 114. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 1,6 dal centro del paese, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 5,1 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco. Il percorso effettuato per raggiungere il lotto non è stato di facile individuazione, non posso asserire che quello effettuato sia il passaggio da utilizzare. La strada comunale più vicina è Via Campo Marino distante circa m. 100.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Terreno

Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Località Valle Tommasa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 360, Qualità Uliveto	Superficie	2738,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto.		
Descrizione:	F. 6 mappale 360. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Valle Tommasa, distinto nel N.C.T. al foglio 6 particella 360. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa Km. 3,1 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 1,6 dal centro del paese, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 666 Sora, Km. 3,6 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 5,1 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è caratterizzato da un'elevata pendenza con una folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto, bosco. Il percorso effettuato per raggiungere il lotto non è stato di facile individuazione, non posso asserire che quello effettuato sia il passaggio da utilizzare. La strada comunale più vicina è Via Campo Marino distante circa m. 100.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 230,40

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Località Camminate		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 81, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	247,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto.		
Descrizione:	F. 7 mappale 81. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Camminate, distinto nel N.C.T. al foglio 7 particella 81. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 200 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,6 dal centro del paese, m. 850 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 2,7 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da altre tipologie di piante. Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo. La strada comunale più vicina è Via Castagna a circa m. 300.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 930,40**Bene N° 15 - Terreno**

Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Località Cerquone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 95, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	963,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto.		
Descrizione:	F. 8 mappale 95. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) alla Località Cerquone, distinto nel N.C.T. al foglio 8 particella 95. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 200 in linea d'aria dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 3,6 dal centro del paese, km. 1,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 2,8 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere città come Cassino, Sora e Frosinone. Il terreno è pianeggiante con la presenza di folta vegetazione, canneto costituito da cannuccia d'acqua e da altre tipologie di piante. Causa della folta vegetazione non è stato possibile identificare un percorso per raggiungerlo. La strada comunale più vicina è Via Castagna e dista circa m. 200.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T-1-2

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 43, PIANO T

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 154, PIANO T-1-2

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 22/07/2006
Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3812
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca Intesa S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: Lella Angelina Notaio in Sora
Data: 20/07/2006
N° repertorio: 26828
N° raccolta: 12719
Note: SOGGETTI CONTRO: 1) Relativamente all'unità negoziale n. 1 (Foglio 1 Particella 582 Sub. 4) Per il diritto di: NUDA PROPRIETA' Terzo datore: SI Per la quota: 1/1 Debitori non datori di ipoteca: 2)
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 19/01/2016
Reg. gen. 639 - Reg. part. 541
Quota: 1/1
A favore di Banca Intesa S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Esecuzione Immobiliare n. 9/2016 in data 09/03/2022 il G.E. dichiara l'estinzione della procedura.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
Quota: 1/1
A favore di Penelope SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
Quota: 1/1
A favore di Penelope SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ PUZZELLE

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VETICARELLO

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ MORTALETTO

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ COLLE CAMPO MARINO

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ VALLE TOMMASA

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ CAMMINATE

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - LOCALITÀ CERQUONE

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

Trascritto a Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

A favore di Penelope SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura