
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 352/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
Descrizione.....	10
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	11
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	11
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	11
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	11
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	11
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	11
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	11
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	12
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	13
Confini	13
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	14
Consistenza	14
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	15
Cronistoria Dati Catastali	15

Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	18
Patti	19
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	21

Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	23
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	29
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 1 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	30
Lotto 2	30
Completezza documentazione ex art. 567	31
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	31
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	31
Titolarità.....	31
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	32
Confini	32
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	32

Consistenza	33
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	33
Cronistoria Dati Catastali	34
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	35
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	35
Dati Catastali.....	35
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	36
Precisazioni.....	36
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	37
Patti	37
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	38
Stato conservativo.....	38
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	38
Parti Comuni.....	38
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	39
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	39
Caratteristiche costruttive prevalenti	39

Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	39
Stato di occupazione	39
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	39
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	40
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	42
Formalità pregiudizievoli	42
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	46
Normativa urbanistica	47
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	47
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	47
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	48
Regolarità edilizia.....	48
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Bene N° 5 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	50
Lotto 3	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	50
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	50
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	50
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	51
Titolarità.....	51
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	51
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	51
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	51

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	51
Confini	52
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	52
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	52
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	52
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	52
Consistenza	52
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	52
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	53
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	53
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	53
Cronistoria Dati Catastali	53
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	53
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	54
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	54
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	55
Dati Catastali.....	55
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	55
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	55
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	56
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	56
Precisazioni.....	56
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	56
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	56
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	57
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	57
Patti	57
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	57
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	57
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	57
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	57
Stato conservativo.....	57
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	57
Parti Comuni.....	58
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	58
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	58
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	58
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	58

Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	58
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	58
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	58
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti	58
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	58
Stato di occupazione	59
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	59
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	59
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	59
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	59
Provenienze Ventennali.....	59
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	59
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	60
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	61
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	61
Formalità pregiudizievoli	62
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	62
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	63
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	64
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	65
Normativa urbanistica	66
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	66
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	67
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	67
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	67
Regolarità edilizia.....	67
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	67
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Bene N° 9 - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	69
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	69
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	69
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda.....	70
Stima / Formazione lotti	70
Lotto 1	70
Lotto 2	72
Lotto 3	74

Riepilogo bando d'asta	77
Lotto 1	77
Lotto 2	78
Lotto 3	79
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 352/2017 del R.G.E.	81
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 211.000,00	81
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 129.000,00	82
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 134.000,00	83



INCARICO

All'udienza del 16/03/2018, il sottoscritto Arch. Di Sora Matteo, con studio in Via XX Settembre, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email m.disora@gmail.com, PEC matteo.disora@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 5** - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 9** - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Edificio in corso di costruzione con struttura in cemento armato, tamponature interne incomplete e tetto completato con tegole.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno su cui insiste edificio in costruzione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno seminativo irriguo

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno seminativo irriguo

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Edificio in corso di costruzione con struttura in cemento armato,tamponature interne incomplete e tetto parzialmente completato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno su cui insiste edificio in costruzione

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno seminativo irriguo

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno seminativo irriguo

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Edificio in corso di costruzione con struttura in cemento armato,tamponature interne incomplete e tetto parzialmente completato.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno su cui insiste edificio in costruzione

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno seminativo irriguo

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno seminativo irriguo

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

La struttura insiste su particella di stessa proprietà e confina con ente urbano e proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** **** Omissis **** e altri

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA



La struttura insiste su particella di stessa proprietà e confina con ente urbano e proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** **** Omissis **** e altri

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

La struttura insiste su particella di stessa proprietà e confina con ente urbano e proprietà **** Omissis ****, e stessa ditta.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Il terreno confina con particella di stessa proprietà, ente urbano e proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	22,00 mq	222,00 mq	0,60	133,20 mq	2,90 m	S1
Abitazione	192,00 mq	192,00 mq	1,00	192,00 mq	2,90 m	1
Loggia	35,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				339,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				339,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2422,00 mq	2422,00 mq	1,00	2422,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2422,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2422,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	940,00 mq	940,00 mq	1,00	940,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				940,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				940,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2560,00 mq	2560,00 mq	1,00	2560,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2560,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2005 al 18/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 614 Categoria C

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 19900 Reddito dominicale 164,44 Reddito agrario € 113,05
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17275 Reddito dominicale 142,75

		Reddito agrario € 98,14
Dal 28/07/2004 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 623 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,4982 Reddito dominicale 41,17 Reddito agrario € 28,30
Dal 17/04/2007 al 07/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 668 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,2422 Reddito dominicale 20,01 Reddito agrario € 13,76

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 19900 Reddito dominicale 164,44 Reddito agrario € 113,05
Dal 21/06/1991 al 21/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 536 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,2055 Reddito dominicale 16,98 Reddito agrario € 11,67
Dal 21/08/2004 al 07/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 618 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,940 Reddito dominicale 7,77 Reddito agrario € 5,34

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 19900 Reddito dominicale 164,44 Reddito agrario € 113,05
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17275 Reddito dominicale 142,75 Reddito agrario € 98,14
Dal 28/07/2004 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 623

		Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,4982 Reddito dominicale 41,17 Reddito agrario € 28,30
Dal 17/04/2007 al 07/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 667 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,2560 Reddito dominicale 21,15 Reddito agrario € 14,54

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	614			C						

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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
3	668				Seminativo irriguo	3	0.2422	20,01	13,76	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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
3	618				Seminativo irriguo	3	0.940	7,77	5,34	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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
3	667				Seminativo irriguo	3	0.2560	21,15	14,54	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

PATTI

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile appare ancora in corso di costruzione

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno in abbandono su cui insiste edificio abbandonato in corso di costruzione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno incolto in prossimità di edificio in costruzione

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno incolto in prossimità di edificio in costruzione

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile appare in stato di abbandono, molte delle tramezzature interne appaiono danneggiate da atti di vandalismo o piccoli furti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

- Esposizione: L'immobile ha una buona esposizione.
 - Altezza interna utile: Al piano Terra l'altezza utile è 3.15 m.
 - Str. verticali: La Struttura è realizzata in cemento armato.
 - Solai: I solai sono in laterocemento.
 - Copertura: La copertura è in cemento armato
 - Manto di copertura: La copertura dello stabile è in tegole.
 - Pareti esterne ed interne: Le tamponature sono intonacate, allo stato grezzo.
- Tutte le finiture interne e esterne sono assenti, così come gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA**

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	18/04/2007	12330	7279
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****				
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****				
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582
Quota: 1200000
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Piacitelli
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 62520

Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 01/08/2001
Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 19/06/2002
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Frosinone il 17/07/2011
Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/11/2014
Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/12/2017
Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501

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

Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**

Trascritto a Frosinone il 14/07/2011
Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582
Quota: 1200000
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Piacitelli
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 62520



Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**

Trascritto a Frosinone il 01/08/2001
Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**

Trascritto a Frosinone il 19/06/2002
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Sequestro preventivo**

Trascritto a Frosinone il 17/07/2011
Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 20/11/2014



Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 21/12/2017

Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501

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

Contro **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**

Trascritto a Frosinone il 14/07/2011

Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582

Quota: 1200000

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Giovanni Piacitelli

Data: 17/04/2007

N° repertorio: 62520



Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**

Trascritto a Frosinone il 01/08/2001

Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**

Trascritto a Frosinone il 19/06/2002

Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945

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

Contro **** Omissis ****



- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Frosinone il 17/07/2011
Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/11/2014
Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/12/2017
Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**
Trascritto a Frosinone il 14/07/2011
Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582
Quota: 1200000
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Piacitelli
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 62520



Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 01/08/2001
Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**

Trascritto a Frosinone il 19/06/2002

Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945

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

Contro **** Omissis ****

- **Sequestro preventivo**

Trascritto a Frosinone il 17/07/2011

Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 20/11/2014

Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 21/12/2017

Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**

Trascritto a Frosinone il 14/07/2011

Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta, nel vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto n° 5619 del 21/10/1980 e successive VARIANTI N° 139/2 del 27/08/1986 e n° 2165 del 19/04/1994, RICADERE IN ZONA AGRICOLA "Ea".

Si Precisa, inoltre, che con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 01/08/2001 al numero 9992 a favore del Comune di Ferentino e con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 19/06/2002 al numero 7945 a favore del Comune di Ferentino, la superficie è stata asservita per la realizzazione dei Fabbricati distinti con le particelle nn. 612 - 613 e 614.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta, nel

vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto n° 5619 del 21/10/1980 e successive VARIANTI N° 139/2 del 27/08/1986 e n° 2165 del 19/04/1994, RICADERE IN ZONA AGRICOLA "Ea".

Si Precisa, inoltre, che con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 01/08/2001 al numero 9992 a favore del Comune di Ferentino e con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 19/06/2002 al numero 7945 a favore del Comune di Ferentino, la superficie è stata asservita per la realizzazione dei Fabbricati distinti con le particelle nn. 612 - 613 e 614.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta, nel vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto n° 5619 del 21/10/1980 e successive VARIANTI N° 139/2 del 27/08/1986 e n° 2165 del 19/04/1994, RICADERE IN ZONA AGRICOLA "Ea".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta, nel vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto n° 5619 del 21/10/1980 e successive VARIANTI N° 139/2 del 27/08/1986 e n° 2165 del 19/04/1994, RICADERE IN ZONA AGRICOLA "Ea".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, risultano le seguenti istanze depositate per l'immobile richiesto:

Il Fabbricato è stato realizzato in forza della CONCESSIONE EDILIZIA N° 129 del 28/06/2002. Successivamente è stato rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE n° 67 del 11/07/2005 per l'esecuzione dei lavori di completamento con destinazione d'uso residenziale e agricolo autorizzati con Concessione Edilizia n° 129 del 28/06/2002.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, [Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.]

considerato che il Permesso di Costruire n° 67 del 11/07/2005 è decaduto, La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

La struttura insiste su particella di stessa proprietà e confina con particelle stessa ditta

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

La struttura insiste su particella di stessa proprietà e confina con ente urbano e proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** **** Omissis **** e altri

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Il terreno confina con particella di stessa proprietà, ente urbano e proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Il terreno confina con particella di stessa proprietà, ente urbano e proprietà **** Omissis ****, e stessa ditta.



CONSISTENZA

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	190,00 mq	205,00 mq	0,60	123,00 mq	2,90 m	S
Abitazione	114,00 mq	133,00 mq	1,00	133,00 mq	0,00 m	1
Loggia	35,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				270,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1160,00 mq	1160,00 mq	1,00	1160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1470,00 mq	1470,00 mq	1,00	1470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1470,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	420,00 mq	420,00 mq	1,00	420,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				420,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				420,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2005 al 18/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg 3, Part. 613 Categoria C Superficie catastale,

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 19900 Reddito dominicale 164,44 Reddito agrario € 113,05
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17275 Reddito dominicale 142,75 Reddito agrario € 98,14
Dal 28/07/2004 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 622 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,2690 Reddito dominicale 22,23 Reddito agrario € 15,28
Dal 17/04/2007 al 07/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 666 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,1220 Reddito dominicale 10,08 Reddito agrario € 6,93

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 19900 Reddito dominicale 164,44 Reddito agrario € 113,05
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17275 Reddito dominicale 142,75 Reddito agrario € 98,14
Dal 28/07/2004 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 622 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,2690 Reddito dominicale 22,23 Reddito agrario € 15,28
Dal 17/04/2007 al 07/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 667 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,2560 Reddito dominicale 21,15 Reddito agrario € 14,54

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 19900 Reddito dominicale 164,44 Reddito agrario € 113,05
Dal 21/06/1991 al 21/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 536 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,2055 Reddito dominicale 16,98 Reddito agrario € 11,67
Dal 21/08/2004 al 07/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 617 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,420 Reddito dominicale 3,47 Reddito agrario € 2,39

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	613			C						

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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
3	666				Seminativo irriguo	3	0.1220	10,08	6,93		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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
3	665				Seminativo irriguo	3	0.1470	12,15	8,35		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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
3	617				Seminativo irriguo	3	0.420	3,47	2,39		

PRECISAZIONI**BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative

all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

PATTI

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile appare ancora in corso di costruzione

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno in abbandono su cui insiste edificio abbandonato in corso di costruzione

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno incolto in prossimità di edificio in costruzione

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno incolto in prossimità di edificio in costruzione

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile appare in stato di abbandono, molte delle tramezzature interne appaiono danneggiate da atti di vandalismo o piccoli furti.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

- Esposizione: L'immobile ha una buona esposizione .
 - Altezza interna utile: Al piano Terra l'altezza utile è 3.15 m.
 - Str. verticali: La Struttura è realizzata in cemento armato.
 - Solai: I solai sono in laterocemento.
 - Copertura: La copertura è in cemento armato
 - Manto di copertura: La copertura dello stabile è in tegole.
 - Pareti esterne ed interne: Le tamponature sono intonacate, allo stato grezzo.
- Tutte le finiture interne e esterne sono assenti, così come gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	18/04/2007	12330	7279
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582
Quota: 1200000
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Piacitelli
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 62520



Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 01/08/2001
Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 19/06/2002
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Frosinone il 17/07/2011
Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/11/2014
Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/12/2017
Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**
Trascritto a Frosinone il 14/07/2011
Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582
Quota: 1200000
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Piacitelli
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 62520

Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 01/08/2001
Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 19/06/2002
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Frosinone il 17/07/2011
Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/11/2014
Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/12/2017
Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**
Trascritto a Frosinone il 14/07/2011
Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582
Quota: 1200000
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Piacitelli
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 62520

Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 01/08/2001
Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 19/06/2002
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Frosinone il 17/07/2011
Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/11/2014
Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/12/2017
Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**

Trascritto a Frosinone il 14/07/2011

Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582

Quota: 1200000

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Giovanni Piacitelli

Data: 17/04/2007

N° repertorio: 62520



Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**

Trascritto a Frosinone il 01/08/2001

Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**

Trascritto a Frosinone il 19/06/2002

Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945

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

Contro **** Omissis ****

- **Sequestro preventivo**

Trascritto a Frosinone il 17/07/2011

Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 20/11/2014

Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533

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

Contro **** Omissis ****

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

46

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 21/12/2017

Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501

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

Contro **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**

Trascritto a Frosinone il 14/07/2011

Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta, nel vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto n° 5619 del 21/10/1980 e successive VARIANTI N° 139/2 del 27/08/1986 e n° 2165 del 19/04/1994, RICADERE IN ZONA AGRICOLA "Ea".

Si Precisa, inoltre, che con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 01/08/2001 al numero 9992 a favore del Comune di Ferentino e con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 19/06/2002 al numero 7945 a favore del Comune di Ferentino, la superficie è stata asservita per la realizzazione dei Fabbricati distinti con le particelle nn. 612 - 613 e 614.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere E - zona agricola-

Si Precisa, inoltre, che con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 01/08/2001 al numero 9992 a favore del Comune di Ferentino e con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 19/06/2002 al numero 7945 a favore del Comune di Ferentino, la superficie è stata asservita per la realizzazione dei Fabbricati distinti con le particelle nn. 612 - 613 e 614.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta, nel vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto n° 5619 del 21/10/1980 e successive VARIANTI N° 139/2 del 27/08/1986 e n° 2165 del 19/04/1994, RICADERE IN ZONA AGRICOLA "Ea".

Si Precisa, inoltre, che con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 01/08/2001 al numero 9992 a favore del Comune di Ferentino e con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 19/06/2002 al numero 7945 a favore del Comune di Ferentino, la superficie è stata asservita per la

realizzazione dei Fabbricati distinti con le particelle nn. 612 - 613 e 614.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta, nel vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto n° 5619 del 21/10/1980 e successive VARIANTI N° 139/2 del 27/08/1986 e n° 2165 del 19/04/1994, RICADERE IN ZONA AGRICOLA "Ea".

Si Precisa, inoltre, che con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 01/08/2001 al numero 9992 a favore del Comune di Ferentino e con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 19/06/2002 al numero 7945 a favore del Comune di Ferentino, la superficie è stata asservita per la realizzazione dei Fabbricati distinti con le particelle nn. 612 - 613 e 614.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, risultano le seguenti istanze depositate per l'immobile richiesto:

Il Fabbricato è stato realizzato in forza della CONCESSIONE EDILIZIA N° 129 del 28/06/2002.

A seguito di Domanda prot. n° 31651 del 01/12/2004, in data 31/05/2005 è stata rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 2-3, riguardante il Cambio di Destinazione d'uso del piano terra da agricolo a residenziale.

Per aver realizzato lavori difformi dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3 del 31/05/2005, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 è stato rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 106 del 24/10/2008

In ogni caso, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, [Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.] ,

considerato che il Permesso di Costruire n° 106 del 24/10/2008 è decaduto, La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire.

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.



Nell'udienza del 11/07/2018 il giudice faceva richiesta al sottoscritto di stimare le spese di ripristino descritte nelle precisazioni del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 106 del 24/10/2008. In particolare la demolizione di n. 4 scale, il ripristino dell'interramento del piano interrato e la chiusura delle aperture non presenti nel progetto.



-Rinterro o riempimento di cavi o di buche per opere in ambito urbano con materiali selezionati, compresi spianamenti, costipazione e pilonatura a strati non superiori a 0,30 m, bagnatura e necessari ricarichi, i movimenti dei materiali per quanto sopra sia con mezzi meccanici che manuali: con l'uso di mezzi meccanici e con terreno proveniente da scavi

fuori cantiere e compreso il trasporto e scarico nel luogo di impiego

-Demolizione di scale eseguita con l'ausilio di martello demolitore o altri mezzi meccanici, compreso eventuale intonaco, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, incluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile

-Muratura per opere in elevazione realizzata con blocchi di laterizio alveolato, di cui alla norma UNI 1745 con valori di

trasmissione termica non adeguati alla normativa vigente, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammassature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte.

La stima per i seguenti interventi è di € 22.000,00

Questi interventi sono legati ai SUB 612 e 613, appartenenti ai LOTTI 2 e 3, pertanto la spesa di ripristino su ogni lotto ammonta a € 11.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 9** - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI



BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

La struttura insiste su particella di stessa proprietà e confina con particelle stessa ditta

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

La struttura insiste su particella di stessa proprietà e confina con ente urbano e proprietà **** Omissis ****, e stessa ditta.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Il terreno confina con particella di stessa proprietà, ente urbano e proprietà **** Omissis ****, e stessa ditta.



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Il terreno confina con particella di stessa proprietà, ente urbano e proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	190,00 mq	205,00 mq	0,60	123,00 mq	2,90 m	S
Abitazione	114,00 mq	133,00 mq	1,00	133,00 mq	2,90 m	1
Loggia	35,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				270,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2422,00 mq	2422,00 mq	1,00	2422,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2422,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2422,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	290,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1600,00 mq	1600,00 mq	1,00	1600,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1600,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2005 al 18/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 3, Part. 612 Categoria C Superficie catastale,

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 19900 Reddito dominicale 164,44 Reddito agrario € 113,05
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17275 Reddito dominicale 142,75 Reddito agrario € 98,14
Dal 28/07/2004 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 621 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,2760 Reddito dominicale 22,81 Reddito agrario € 15,68
Dal 17/04/2007 al 07/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 664 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,1160 Reddito dominicale 9,59 Reddito agrario € 6,59

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 75 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 19900 Reddito dominicale 164,44 Reddito agrario € 113,05
Dal 21/06/1991 al 21/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 536 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,2055 Reddito dominicale 16,98 Reddito agrario € 11,67
Dal 21/08/2004 al 07/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 616 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,290

		Reddito dominicale 2,4 Reddito agrario € 2,65
--	--	--

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 75 Qualità Seminato arborato irriguo Superficie (ha are ca) 19900 Reddito dominicale 164,44 Reddito agrario € 113,05
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 75 Qualità Seminato arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17275 Reddito dominicale 142,75 Reddito agrario € 98,14
Dal 28/07/2004 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 621 Qualità Seminato arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,2760 Reddito dominicale 22,81 Reddito agrario € 15,68
Dal 17/04/2007 al 07/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 663 Qualità Seminato arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,1600 Reddito dominicale 13,22 Reddito agrario € 9,09

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	612			C						

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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	

3	664				Seminativo irriguo	3	0.1160	9,59	6,59	
---	-----	--	--	--	-----------------------	---	--------	------	------	--

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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
3	616				Seminativo irriguo	3	0.290	2,4	1,65	

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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
3	663				Seminativo irriguo	3	0.16	13,22	9,09	

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

PATTI

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile appare ancora in corso di costruzione

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno in abbandono su cui insiste edificio abbandonato in corso di costruzione

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno incolto in prossimità di edificio in costruzione

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Terreno incolto in prossimità di edificio in costruzione

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile appare in stato di abbandono, molte delle tramezzature interne appaiono danneggiate da atti di vandalismo o piccoli furti.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

- Esposizione: L'immobile ha una buona esposizione .
- Altezza interna utile: Al piano Terra l'altezza utile è 3.15 m.
- Str. verticali: La Struttura è realizzata in cemento armato.

- Solai: I solai sono in laterocemento.
 - Copertura: La copertura è in cemento armato
 - Manto di copertura: La copertura dello stabile è in tegole.
 - Pareti esterne ed interne: Le tamponature sono intonacate, allo stato grezzo.
- Tutte le finiture interne e esterne sono assenti, così come gli impianti.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile risulta libero



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile risulta libero



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

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

Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	18/04/2007	12330	7279
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	21/06/1991	20664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Frosinone	25/06/1991	10801	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	17/04/2007	62519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/04/2007	12330	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582
Quota: 1200000
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Piacitelli
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 62520

Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 01/08/2001
Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 19/06/2002
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Frosinone il 17/07/2011
Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/11/2014
Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/12/2017
Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**
Trascritto a Frosinone il 14/07/2011
Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582
Quota: 1200000
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Piacitelli
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 62520



Trascrizioni



- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 01/08/2001
Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 19/06/2002
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Frosinone il 17/07/2011
Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/11/2014
Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/12/2017
Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**
Trascritto a Frosinone il 14/07/2011
Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582
Quota: 1200000
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Piacitelli



Data: 17/04/2007
N° repertorio: 62520

Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 01/08/2001
Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 19/06/2002
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Frosinone il 17/07/2011
Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/11/2014
Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/12/2017
Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**
Trascritto a Frosinone il 14/07/2011
Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12331 - Reg. part. 3582
Quota: 1200000
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Piacitelli
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 62520



Trascrizioni

- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 01/08/2001
Reg. gen. 12408 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto unilaterale obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 19/06/2002
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 7945
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Frosinone il 17/07/2011
Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 20/11/2014
Reg. gen. 17805 - Reg. part. 14533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/12/2017
Reg. gen. 20158 - Reg. part. 15501
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **REVOCA SEQUESTRO**
Trascritto a Frosinone il 14/07/2011
Reg. gen. 1377 - Reg. part. 165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta, nel vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto n° 5619 del 21/10/1980 e successive VARIANTI N° 139/2 del 27/08/1986 e n° 2165 del 19/04/1994, RICADERE IN ZONA AGRICOLA "Ea".

Si Precisa, inoltre, che con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 01/08/2001 al numero 9992 a favore del Comune di Ferentino e con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 19/06/2002 al numero 7945 a favore del Comune di Ferentino, la superficie è stata asservita per la realizzazione dei Fabbricati distinti con le particelle nn. 612 - 613 e 614.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere E - zona agricola-

Si Precisa, inoltre, che con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 01/08/2001 al numero 9992 a favore del Comune di Ferentino e con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 19/06/2002 al numero 7945 a favore del Comune di Ferentino, la superficie è stata asservita per la realizzazione dei Fabbricati distinti con le particelle nn. 612 - 613 e 614.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta, nel vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto n° 5619 del 21/10/1980 e successive VARIANTI N° 139/2 del 27/08/1986 e n° 2165 del 19/04/1994, RICADERE IN ZONA AGRICOLA "Ea".

Si Precisa, inoltre, che con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 01/08/2001 al numero 9992 a favore del Comune di Ferentino e con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 19/06/2002 al numero 7945 a favore del Comune di Ferentino, la superficie è stata asservita per la realizzazione dei Fabbricati distinti con le particelle nn. 612 - 613 e 614.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta, nel vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto n° 5619 del 21/10/1980 e successive VARIANTI N° 139/2 del 27/08/1986 e n° 2165 del 19/04/1994, RICADERE IN ZONA AGRICOLA "Ea".

Si Precisa, inoltre, che con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 01/08/2001 al numero 9992 a favore del Comune di Ferentino e con atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 19/06/2002 al numero 7945 a favore del Comune di Ferentino, la superficie è stata asservita per la realizzazione dei Fabbricati distinti con le particelle nn. 612 - 613 e 614.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Ferentino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, risultano le seguenti istanze depositate per l'immobile richiesto:

Il Fabbricato è stato realizzato in forza della CONCESSIONE EDILIZIA N° 129 del 28/06/2002. A seguito di Domanda prot. n° 31651 del 01/12/2004, in data 31/05/2005 è stata rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 3, riguardante il Cambio di Destinazione d'uso del piano terra da agricolo a residenziale.

Per aver realizzato lavori difformi dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3 del 31/05/2005, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 è stato rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 106 del 24/10/2008 con la seguente prescrizione:

"I lavori potranno essere ripresi solamente dopo aver ottenuto il relativo nulla osta della Regione Lazio (Genio Civile) e comunque dopo l'acquisizione della sentenza penale passata in giudicato, come riportato nella stessa nota della Regione Lazio di Frosinone del 23/06/2008, prot. 84073".

"Una volta ottenuto il predetto nulla-osta e comunque prima dell'effettivo inizio dei lavori di completamento del fabbricato, il sig. e il D.L. dovranno dare inizio alle opere di demolizioni di n. 4 scale e al ripristino dell'interramento del piano interrato, il tutto come previsto nei progetti originari".

In ogni caso, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, [Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.], considerato che il Permesso di Costruire n° 106 del 24/10/2008 è decaduto, La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire.

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.

Nell'udienza del 11/07/2018 il giudice faceva richiesta al sottoscritto di stimare le spese di ripristino descritte nelle precisazione del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 106 del 24/10/2008. In particolare la demolizioni di n. 4 scale, il ripristino dell'interramento del piano interrato e la chiusura delle aperture non presenti nel progetto.

-Rinterro o riempimento di cavi o di buche per opere in ambito urbano con materiali selezionati, compresi spianamenti, costipazione e pilonatura a strati non superiori a 0,30 m, bagnatura e necessari ricarichi, i movimenti dei materiali per quanto sopra sia con mezzi meccanici che manuali: con l'uso di mezzi meccanici e con terreno proveniente da scavi fuori cantiere e compreso il trasporto e scarico nel luogo di impiego

-Demolizione di scale eseguita con l'ausilio di martello demolitore o altri mezzi meccanici, compreso eventuale intonaco, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, incluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile

-Muratura per opere in elevazione realizzata con blocchi di laterizio alveolato, di cui alla norma UNI 1745 con valori di trasmittanza termica non adeguati alla normativa vigente, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte.

La stima per i seguenti interventi è di € 22.000,00

Questi interventi sono legati ai SUB 612 e 613, appartenenti ai LOTTI 2 e 3, pertanto la spesa di ripristino su ogni lotto ammonta a € 11.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - CANTIERE EDILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SCATUCCIO COTARDA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
Edificio in corso di costruzione con struttura in cemento armato, tamponature interne incomplete e tetto completato con tegole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 614, Categoria C
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 162.816,00
Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'immobile terminato si può utilizzare la stima per costo di costruzione. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Ferentino in stato conservativo normale in zona R3, extraurbana oscilla tra un valore min. di 800,00 €/mq ed un valore max di 1100,00 €/mq, si decide di considerare un valore medio di 1000 €/mq.

Dopo aver calcolato il valore del prezzo a mq dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato è possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times K$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione



Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle opere non ancora eseguite e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a 0,48, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima. (si allega tabella coefficienti di svalutazione).

$$1000 \text{ €/mq} \times 0.48 = 480,00 \text{ €/mq}$$

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
 Terreno su cui insiste edificio in costruzione
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 668, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 36.330,00
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
 Terreno seminativo irriguo
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 618, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.290,00
 Considerati i valori agricoli medi dati dall'osservatorio relativi all'anno 2017 e considerati fattori specifici del terreno in oggetto come la posizione, la vicinanza a strade, la morfologia del terreno, la vicinanza a fonti di acqua, si stima un valore di 3.50€/mq
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
 Terreno seminativo irriguo
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 667, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.960,00
 Considerati i valori agricoli medi dati dall'osservatorio relativi all'anno 2017 e considerati fattori specifici del terreno in oggetto come la posizione, la vicinanza a strade, la morfologia del terreno, la vicinanza a fonti di acqua, si stima un valore di 3.50€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantiere edile Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	339,20 mq	480,00 €/mq	€ 162.816,00	100,00	€ 162.816,00
Bene N° 2 - Terreno Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	2422,00 mq	15,00 €/mq	€ 36.330,00	100,00	€ 36.330,00
Bene N° 3 - Terreno Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	940,00 mq	3,50 €/mq	€ 3.290,00	100,00	€ 3.290,00
Bene N° 4 - Terreno Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	2560,00 mq	3,50 €/mq	€ 8.960,00	100,00	€ 8.960,00

Valore di stima: € 211.000,00



Valore finale di stima: € 211.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
Edificio in corso di costruzione con struttura in cemento armato, tamponature interne incomplete e tetto parzialmente completato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 613, Categoria C

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

Valore di stima del bene: € 129.600,00

Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'immobile terminato si può utilizzare la stima per costo di costruzione. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Ferentino in stato conservativo normale in zona R3, extraurbana oscilla tra un valore min. di 800,00 €/mq ed un valore max di 1100,00 €/mq, si decide di considerare un valore medio di 1000 €/mq.

Dopo aver calcolato il valore del prezzo a mq dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato è possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata utilizzando la seguente formula:

$V_c = V_t \times K$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle opere non ancora eseguite e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a 0,48, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima. (si allega tabella coefficienti di svalutazione).

$1000 \text{ €/mq} \times 0,48 = 480,00 \text{ €/mq}$

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
Terreno su cui insiste edificio in costruzione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 666, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.060,00

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
Terreno seminativo irriguo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 665, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.145,00

Considerati i valori agricoli medi dati dall'osservatorio relativi all'anno 2017 e considerati fattori specifici del terreno in oggetto come la posizione, la vicinanza a strade, la morfologia del terreno, la vicinanza a fonti di acqua, si stima un valore di 3.50€/mq

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda

Terreno seminativo irriguo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 617, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 1.470,00

Considerati i valori agricoli medi dati dall'osservatorio relativi all'anno 2017 e considerati fattori specifici del terreno in oggetto come la posizione, la vicinanza a strade, la morfologia del terreno, la vicinanza a fonti di acqua, si stima un valore di 3.50€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cantiere edile Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	270,00 mq	480,00 €/mq	€ 129.600,00	100,00	€ 129.600,00
Bene N° 6 - Terreno Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	1160,00 mq	3,50 €/mq	€ 4.060,00	100,00	€ 4.060,00
Bene N° 7 - Terreno Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	1470,00 mq	3,50 €/mq	€ 5.145,00	100,00	€ 5.145,00
Bene N° 8 - Terreno Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	420,00 mq	3,50 €/mq	€ 1.470,00	100,00	€ 1.470,00
Valore di stima:					€ 140.275,00

Valore di stima: € 140.000,00

Valore finale di stima: € 129.000,00

Nell'udienza del 11/07/2018 il giudice faceva richiesta al sottoscritto di stimare le spese di ripristino descritte nelle precisazione del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 106 del 24/10/2008. In particolare la demolizioni di n. 4 scale, il ripristino dell'interramento del piano interrato e la chiusura delle aperture non presenti nel progetto.

-Rinterro o riempimento di cavi o di buche per opere in ambito urbano con materiali selezionati, compresi spianamenti, costipazione e pilonatura a strati non superiori a 0,30 m, bagnatura e necessari ricarichi, i movimenti dei materiali per quanto sopra sia con mezzi meccanici che manuali: con l'uso di mezzi meccanici e con

terreno proveniente da scavi
fuori cantiere e compreso il trasporto e scarico nel luogo di impiego

-Demolizione di scale eseguita con l'ausilio di martello demolitore o altri mezzi meccanici, compreso eventuale intonaco, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, incluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile

-Muratura per opere in elevazione realizzata con blocchi di laterizio alveolato, di cui alla norma UNI 1745 con valori di

trasmissione termica non adeguati alla normativa vigente, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte.

La stima per i seguenti interventi è di € 22.000,00

Questi interventi sono legati ai SUB 612 e 613, appartenenti ai LOTTI 2 e 3, pertanto la spesa di ripristino su ogni lotto ammonta a € 11.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Cantiere edile ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
Edificio in corso di costruzione con struttura in cemento armato, tamponature interne incomplete e tetto parzialmente completato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 612, Categoria C
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 129.600,00
Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'immobile terminato si può utilizzare la stima per costo di costruzione. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Ferentino in stato conservativo normale in zona R3, extraurbana oscilla tra un valore min. di 800,00 €/mq ed un valore max di 1100,00 €/mq, si decide di considerare un valore medio di 1000 €/mq.

Dopo aver calcolato il valore del prezzo a mq dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato è possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times K$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle opere non ancora eseguite e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a 0,48, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima. (si allega tabella coefficienti di svalutazione).

$$1000 \text{ €/mq} \times 0,48 = 480,00 \text{ €/mq}$$

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
Terreno su cui insiste edificio in costruzione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 664, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.477,00



- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
Terreno seminativo irriguo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 616, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.015,00
Considerati i valori agricoli medi dati dall'osservatorio relativi all'anno 2017 e considerati fattori specifici del terreno in oggetto come la posizione, la vicinanza a strade, la morfologia del terreno, la vicinanza a fonti di acqua, si stima un valore di 3.50€/mq

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda
Terreno seminativo irriguo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 663, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.600,00
Considerati i valori agricoli medi dati dall'osservatorio relativi all'anno 2017 e considerati fattori specifici del terreno in oggetto come la posizione, la vicinanza a strade, la morfologia del terreno, la vicinanza a fonti di acqua, si stima un valore di 3.50€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Cantiere edile Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	270,00 mq	480,00 €/mq	€ 129.600,00	100,00	€ 129.600,00
Bene N° 10 - Terreno Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	2422,00 mq	3,50 €/mq	€ 8.477,00	100,00	€ 8.477,00
Bene N° 11 - Terreno Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	290,00 mq	3,50 €/mq	€ 1.015,00	100,00	€ 1.015,00
Bene N° 12 - Terreno Ferentino (FR) - Via Scatuccio Cotarda	1600,00 mq	3,50 €/mq	€ 5.600,00	100,00	€ 5.600,00
Valore di stima:					€ 144.692,00

Valore di stima: € 145.000,00



Valore finale di stima: € 134.000,00

Nell'udienza del 11/07/2018 il giudice faceva richiesta al sottoscritto di stimare le spese di ripristino descritte nelle precisazione del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 106 del 24/10/2008. In particolare la demolizioni di n. 4 scale, il ripristino dell'interramento del piano interrato e la chiusura delle aperture non presenti nel progetto.

-Rinterro o riempimento di cavi o di buche per opere in ambito urbano con materiali selezionati, compresi spianamenti, costipazione e pilonatura a strati non superiori a 0,30 m, bagnatura e necessari ricarichi, i movimenti dei materiali per quanto sopra sia con mezzi meccanici che manuali: con l'uso di mezzi meccanici e con terreno proveniente da scavi fuori cantiere e compreso il trasporto e scarico nel luogo di impiego

-Demolizione di scale eseguita con l'ausilio di martello demolitore o altri mezzi meccanici, compreso eventuale intonaco, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, incluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile

-Muratura per opere in elevazione realizzata con blocchi di laterizio alveolato, di cui alla norma UNI 1745 con valori di trasmittanza termica non adeguati alla normativa vigente, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte.

La stima per i seguenti interventi è di € 22.000,00

Questi interventi sono legati ai SUB 612 e 613, appartenenti ai LOTTI 2 e 3, pertanto la spesa di ripristino su ogni lotto ammonta a € 11.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 30/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sora Matteo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it