

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pollieri Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>11</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>11</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....</u>	<u>15</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>15</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>15</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>16</u>
<u>Confini.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>16</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>17</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....</u>	<u>17</u>

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	18
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	18
Dati Catastali.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	19
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	19
Precisazioni.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	20
Patti.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	20
Stato conservativo.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	21
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	21
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	22
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	22
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	22



Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	22
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	23
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	24
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	26
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	27
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	29
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	30
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1.....	31
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	31
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	31
Lotto 2.....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	31
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T.....	32
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano 1.....	32
Titolarità.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	32
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T.....	32



Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....	32
Confini.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	33
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T.....	33
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....	33
Consistenza.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	33
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	34
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	35
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T.....	35
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....	36
Dati Catastali.....	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	36
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	37
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....	37
Precisazioni.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	37
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T.....	37
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....	37
Patti.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	38
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T.....	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....	38



Stato conservativo.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	38
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	38
Parti Comuni.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	38
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	39
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	39
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	39
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	39
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	40
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	40
Stato di occupazione.....	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	41
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	41
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	42
Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	43



<u>Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>43</u>
<u>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....</u>	<u>44</u>
<u>Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T.....</u>	<u>45</u>
<u>Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....</u>	<u>46</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>47</u>
<u>Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>47</u>
<u>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....</u>	<u>48</u>
<u>Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T.....</u>	<u>49</u>
<u>Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....</u>	<u>50</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>51</u>
<u>Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>51</u>
<u>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....</u>	<u>51</u>
<u>Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T.....</u>	<u>52</u>
<u>Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....</u>	<u>52</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>52</u>
<u>Bene N° 4 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T.....</u>	<u>53</u>
<u>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1.....</u>	<u>53</u>
<u>Bene N° 6 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T.....</u>	<u>53</u>
<u>Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1.....</u>	<u>53</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>53</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>53</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>53</u>
<u>Confini.....</u>	<u>54</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>54</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>54</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>54</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>55</u>
<u>Patti.....</u>	<u>55</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>55</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>55</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>55</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>55</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>55</u>



Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Lotto 4.....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	57
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	57
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	58
Titolarità.....	58
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	58
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	58
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	58
Confini.....	58
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	58
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	59
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	59
Consistenza.....	59
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	59
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	59
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	60
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	60
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	60
Dati Catastali.....	60
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	60
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	61
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	61
Precisazioni.....	61
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	61
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	61



Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	61
Patti	62
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	62
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	62
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	62
Stato conservativo	62
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	62
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	62
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	62
Parti Comuni	62
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	62
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	62
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	62
Servitù, censo, livello, usi civici	62
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	62
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	62
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti	63
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	63
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	63
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	63
Stato di occupazione	63
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	63
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	63
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	64
Provenienze Ventennali	64
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	64
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	64
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	65
Formalità pregiudizievoli	65
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	65
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	66



Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	66
Normativa urbanistica.....	67
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	67
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	67
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	67
Regolarità edilizia.....	67
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	67
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	68
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	68
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Bene N° 9 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	68
Bene N° 10 - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1.....	68
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T.....	68
Stima / Formazione lotti.....	68
Lotto 1.....	69
Lotto 2.....	70
Lotto 3.....	73
Lotto 4.....	74



In data 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Pollieri Pierluigi, con studio in Via Besso, 21 - 03014 - Fiuggi (FR), email pollieri@gmail.com, PEC pierluigi.pollieri@archiworldpec.it, Tel. 347 8293918, Fax 0775 506087, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1 (Coord. Geografiche: Lat. 41.686960 Long. 13.253543)
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 41.68688623 Long. 13.253363135)
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 41.68688623 Long. 13.253363135)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 41.68672746 Long. 13.254247555)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat. 41.68672746 Long. 13.254247555)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 41.68672746 Long. 13.254247555)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1 (Coord. Geografiche: Lat. 41.68672746 Long. 13.254247555)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 41.68660871 Long. 13.25275605)
- **Bene N° 9** - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 41.6867158581411 Long. 13.252330827170306)
- **Bene N° 10** - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat. 41.6867158581411 Long. 13.252330827170306)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 41.68660871 Long. 13.25275605)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

L'immobile oggetto di esecuzione è una villetta residenziale con buone rifiniture e impianti, disposta su due livelli.

-Ubicazione: Si trova nel Comune di Ferentino, Località Ara Monticchio, Via dei Molini.

-Contesto: È inserito in un più ampio complesso residenziale privato, costituito da diversi fabbricati con accessi comuni.

-Accesso: L'accesso avviene da Via dei Molini, proseguendo su una strada di penetrazione che attraversa le particelle 400, 632, 926 e 699. Per questo tratto di passaggio è in essere un contratto di comodato d'uso precario.

-Zona: La zona è situata nella parte bassa e semicentrale della città, compresa tra la S.R. 6 Casilina e la S.P. 33 Via Casilina Sud. È posizionata in prossimità della nuova rotatoria per Via del Mercato e Via Stazione. Sebbene di realizzazione più datata e a carattere prevalentemente residenziale, ha visto recenti interventi di ristrutturazione e la creazione di nuovi spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Corte del fabbricato censito alla particella 147 adibito in parte a corte, in parte a strada ed in parte ad area di parcheggio.

Sito nel Comune di Ferentino alla Località Ara Monticchio , Via dei Molini . La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione , di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Corte del fabbricato censito alla particella 147 adibito a giardino.

Sito nel Comune di Ferentino alla Località Ara Monticchio , Via dei Molini . La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione , di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Garage al piano terra avente una consistenza di circa 84 mq con pavimento in battuto di cemento e pareti non intonacate, e corte antistante comune con il sub 6 al piano 1, identificata con il sub 9.

L'immobile è sito nel Comune di Ferentino in Località Ara Monticchio , Via dei

Molini sito nel Comune di Ferentino alla Località Ara Monticchio , Via dei

Molini.



La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Appartamento al p. primo avente una consistenza di circa 95 mq con pavimento in ceramica e pareti rivestite con carta da parati, un balcone di mq 22, e corte comune al piano T con il sub 3, identificata con il sub 9.

L'immobile è sito nel Comune di Ferentino in Località Ara Monticchio , Via dei Molini.

La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Garage al p. Terra avente una consistenza di circa 88 mq con pavimento in battuto di cemento e pareti non intonacate, e corte antistante comune con il sub 5 al piano 1, identificata con il sub 7.

L'immobile è sito nel Comune di Ferentino in Località Ara Monticchio , Via dei Molini.

La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Appartamento al p. primo avente una consistenza di circa 95 mq con pavimento in ceramica e pareti rivestite con carta da parati, ed un balcone di mq 14, e corte comune al PT con il sub 4 identificata con il sub 7.

L'immobile è sito nel Comune di Ferentino in Località Ara Monticchio , Via dei Molini.

La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Consiste in un piccolo fondo di terreno avente una consistenza di 210 mq, ubicato a ridosso del più ampio complesso residenziale privato, sito nel comune di Ferentino in Località Ara Monticchio, Via dei Molini. La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota edificazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

L'immobile è un fabbricato collabente a duplice elevazione ad uso civile

abitazione costituito da un vano al p. Terra ed un vano al p. 1°, detto bene identifica il piano terra.

Tale fabbricato a destinazione abitativa è sito nel Comune di Ferentino, Località Ara Monticchio alla Via

Ambrogio Pettorini N° 129 dalla quale ha acceso carrabile e pedonale tramite la Corte/Viale p.lla 149 del Foglio 39.

La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a

carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

L'immobile è un fabbricato collabente a duplice elevazione ad uso civile

abitazione costituito da un vano al p. Terra ed un vano al p. 1° detto bene identifica il piano 1.

Tale fabbricato a destinazione abitativa è sito nel Comune di Ferentino, Località Ara Monticchio alla Via Ambrogio Pettorini N° 129 dalla quale ha acceso carrabile e pedonale tramite la Corte/Viale p.lla 149 del Foglio 39.

La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a

carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Terreno con destinazione a corte del fabbricato a duplice elevazione ad uso civile abitazione costituito da un vano al p. T. ed un vano al p. 1° identificato con la particella 2128.

Tale terreno ricadente in Zona "BA - Saturazione e Ristrutturazione " è sito nel Comune di Ferentino , Località Ara Monticchio alla Via Ambrogio Pettorini N° 129 dalla quale ha acceso carrabile e pedonale tramite la p.lla 149 del Foglio 39.

La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

La particella 147, è confinante a nord con la particella 1159, ad est con la particella 148, a sud con la particella 400 e ad ovest con la particella 1325.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

La particella 1325, è confinante a nord con la particella 1159, ad est con la particella 147, a sud con la particella 400 e ad ovest con la particella 400 e 146.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

La particella 148, è confinante a nord con la particella 1159, ad est con la particella 813, a sud con la particella 400 e ad ovest con la particella 147.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,70 m	1
Balconi	16,70 mq	16,70 mq	0,25	4,17 mq	0,00 m	1
Portico	133,50 mq	133,50 mq	0,30	40,05 mq	2,20 m	T
Corte	201,00 mq	201,00 mq	0,05	10,05 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				165,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,27 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione sono stati utilizzati i mq assentiti, rilevati dai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Ferentino e precisamente:

- PIANO TERRA = Portico Aperto avente altezza ml 2,20 ;
- PIANO PRIMO = Abitazione della Superficie Coperta di Mq 111,00 .

Invece, in loco risultano essere state realizzate la seguenti Superfici :

- Piano Terra = ABITAZIONE per una Superficie Utile di Mq 83 ed una Superficie Lorda di Mq 118 ;
- Piano Primo = ABITAZIONE per una Superficie Utile di Mq 96,una Superficie Lorda di Mq 129 e Balconi per Mq 17.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	865,00 mq	865,00 mq	1	865,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				865,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				865,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un fondo di terreno adibito a corte di pertinenza dell'attiguo fabbricato a civile abitazione distinto con la P.lla 147 del Foglio 39 .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	310,00 mq	310,00 mq	1	310,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				310,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1993 al 29/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 147 Categoria EU
Dal 29/05/1993 al 11/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 147, Zc. 1 Categoria A2

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 39, Part. 147, Zc. 1
Categoria A2
Cl.2, Cons. 9,5 vani
Superficie catastale
256 mq
Rendita € 588,76
Piano T-1°

Gli attuali dati catastali corrispondono a quelli reali. Originariamente la p.lla 147 era della superficie di are 10,90 variata con la p.lla 148 e derivata nelle p.lle 1325 ed attuale p.lla 147 .

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1993 al 11/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 1325 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 865 Reddito dominicale € 2,90 Reddito agrario € 2,90
Dal 12/06/1993 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 1325 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 865 Reddito dominicale € 2,90 Reddito agrario € 2,90

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1974 al 27/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 148 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 470 Reddito dominicale € 1,57 Reddito agrario € 1,57
Dal 27/04/1993 al 22/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 148 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 310 Reddito dominicale € 1,04 Reddito agrario € 1,04



Catasto **Terreni**
 Fg. 39, Part. 148
 Qualità Seminativo
 arborato
 Cl.3
 Superficie (ha are ca)
 310
 Reddito dominicale €
 1,04
 Reddito agrario € 1,04

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie catastale			
	39	147		1	A2	2	9,5	256 mq	588,76 €	T-1°

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON SUSSISTE LA CORRISPONDENZA CATASTALE TRA LA PLANIMETRIA IN ATTI, LO STATO DEI LUOGHI ED I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI RILASCIATI DAL COMUNE DI FERENTINO.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Foglio	Dati identificativi		Porz.	Catasto terreni (CT)		Dati di classamento			Graffato	
	Part.	Sub.		Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale		Reddito agrario
39	1325				Seminativo arborato	3	865 mq	2,9 €	2,9 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente

nell'atto di pignoramento, in quanto sul confine ad Ovest risulta realizzata una tettoia adibita a rimessa automezzi.

Tale corpo di fabbrica risulta abusivo essendo stato realizzato senza alcun titolo abilitativo edilizio.

Non è stato possibile eseguire una attenta ricognizione dei confini causa la folta vegetazione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Foglio	Dati identificativi		Catasto terreni (CT)			Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca			
39	148				Seminativo arborato	3	000310 mq	1,04 €	1,04 €	

Corrispondenza catastale

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

SUSSISTE LA CORRISPONDENZA CATASTALE TRA LA PLANIMETRIA IN ATTI e LO STATO DEI LUOGHI, non è stato possibile eseguire una attenta ricognizione dei confini causa la folta vegetazione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

Il fabbricato risulta realizzato difformemente ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Ferentino. Inoltre tutta la corte del fabbricato relativa alla particella 147 risulta gravata da vincolo di inedificabilità giusto Atto di Vincolo del Segretario comunale di Ferentino dott. Mario Patriarca del 27/01/1975

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

La tettoia ad uso garages ivi realizzata risulta priva di titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Ferentino, ed i confini non è stato possibile verificarli causa la folta vegetazione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Non è stato possibile verificare i confini causa la folta vegetazione.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

L'immobile abitativo è abitato dalla parte Debitrice Esecutata ed il proprio nucleo familiare (Figli).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Il terreno de quo risulta adibito a corte di pertinenza dell'immobile abitativo p.lla 147 abitato dalla Parte Debitrice Esecutata con il proprio nucleo familiare (Figli).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Il terreno de quo risulta adibito a corte di pertinenza dell'immobile abitativo p.lla 147 abitato dalla Parte Debitrice Esecutata con il proprio nucleo familiare (Figli).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

Il bene risulta in OTTIMO stato di conservazione e manutenzione e di Tipologia Edilizia "Signorile " .

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Il bene risulta in buono stato di conservazione e manutenzione e parte risulta pavimentato con betonelle.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Il bene risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

L'accesso pedonale e carrabile al bene de quo si ha da Via dei Molini attraverso la strada che insiste sui fondi di terreno distinti alle 699-632-400 in proprietà di terzi non esegutati per detto passaggio esiste un contratto di comodato di uso precario a strada privata datato 02/02/2008, ma non registrato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Detto terreno è a servizio quale corte del fabbricato esistente sulla particella 147.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Detto terreno è a servizio quale corte del fabbricato esistente sulla particella 147.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

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

L'accesso pedonale e carrabile al bene de quo si ha da Via dei Molini attraverso la strada che insiste su fondi di terreno p.lle 699 - 632-400 in proprietà di terzi non esegutati, per detto passaggio esiste un contratto di comodato d'uso precario di strada privata del 02/02/2008 che non risulta registrato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

L'accesso pedonale e carrabile al bene de quo si ha da Via dei Molini attraverso la strada che insiste su fondi di terreno p.lle 699 - 632-400 in proprietà di terzi non esegutati, per detto passaggio esiste un contratto di comodato d'uso precario di strada privata del 02/02/2008 che non risulta registrato.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

L'accesso pedonale e carrabile al bene de quo si ha da Via dei Molini attraverso la strada che insiste su fondi di terreno p.lle 699 - 632-400 in proprietà di terzi non esegutati, per detto passaggio esiste un contratto di comodato d'uso precario di strada privata del 02/02/2008 che non risulta registrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

Il fabbricato per civile abitazione oggetto della presente stima è composto da due piani fuori terra ed è ubicato sul fondo di terreno distinto in catasto al Foglio 39 p.lla 147.

Tale fabbricato ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, solai in latero-cemento con travetti prefabbricati così come la copertura a due falde a tetto con sovrastante manto di tegole in laterizio , pareti perimetrali intonacate e tinteggiate di colore senape , marciapiedi pavimentati in gres porcellanato effetto cotto.

Internamente la comunicazione dei piani avviene tramite scala in marmo e risulta rifinito con pavimentazione in parquet ad esclusione dei bagni e cucina con tozzetti di ceramica così come i rivestimenti parietali, gli intonaci alle pareti del tipo civile tinteggiati, gli infissi in legno con doppi vetri, porte in legno tamburato, gli impianti tecnologici interni elettrico ed idraulico del tipo sottotraccia, riscaldamento e acqua calda di tipo autonomo con caldaia funzionante a metano. In alcuni punti del piano primo sono rilevabili a soffitto delle chiazze causate da infiltrazioni provenienti dalla copertura che evidenziano necessità di manutenzione della stessa, che risulta essere del tipo a doppia falda con manto in laterizio.

Il tutto si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Corte del fabbricato realizzato sulla particella 147, in parte pavimentata con betonelle sulla quale risulta realizzata una tettoia con struttura della copertura in legno segato, mentre la struttura verticale è in muratura. Detta copertura è priva di titoli edilizi e completamente abusiva e quindi da demolire.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Trattasi di un terreno avente una destinazione a giardino (corte della particella 147), coperto da folta vegetazione, con una superficie catastale di mq 310. Detto terreno ha giacitura collinare con leggero pendio verso fondo valle.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

L'immobile è abitato dalla parte Debitrice Esecutata ed il proprio nucleo familiare (Figli).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Il terreno de quo risulta adibito a corte di pertinenza dell'immobile abitativo p.lla 147 abitato dalla Parte Debitrice Esecutata con il proprio nucleo familiare (Figli).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Il terreno de quo risulta adibito a corte di pertinenza dell'immobile abitativo p.lla 147 abitato dalla Parte Debitrice Esecutata con il proprio nucleo familiare (Figli).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 12/06/1993 al 06/12/2025	**** Omissis ****	Donazione		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
ANTONIO SANTACROCE	12/06/1993	4312	1213	
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
CC.RR.II. DI FROSINONE	01/07/1993	8533	6802	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
AGENZIA DELLE ENTRATE DI FR	01/07/1993	2187		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1993 al 06/12/2025	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO SANTACROCE	12/06/1993	4312	1213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	01/07/1993	8533	6802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI FR	01/07/1993	2187	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2005 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvi Angelo	22/01/2005	58733	13512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	04/02/2005	2456	1332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	03/02/2005	4021	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 26/10/2018
Reg. gen. 17130 - Reg. part. 2452
Quota: 1/1
Importo: € 394.916,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 23/11/2016
N° repertorio: 3490
Note: INSISTE ANCHE SULLE PARTICELLE 1325-148 DELLO STESSO LOTTO.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 704 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
Importo: € 588.863,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Frosinone il 16/12/2022
Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/03/2025
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/10/2018
Reg. gen. 17130 - Reg. part. 2452
Quota: 1/1
Importo: € 394.916,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 23/11/2016
N° repertorio: 3490
Note: INSISTE ANCHE SULLE PARTICELLE 1325-148 DELLO STESSO LOTTO.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 704 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
Importo: € 588.863,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Frosinone il 16/12/2022
Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/03/2025
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/10/2018
Reg. gen. 17130 - Reg. part. 2452
Quota: 1/1
Importo: € 394.916,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 23/11/2016

N° repertorio: 3490

Note: INSISTE ANCHE SULLE PARTICELLE 1325-148 DELLO STESSO LOTTO.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 704 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
Importo: € 588.863,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Frosinone il 16/12/2022
Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/03/2025
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

Le norme di PRG prevedono per detta zona di:

Zona di saturazione e ristrutturazione

Descrizione: Art. 7.1 - E' contrassegnata negli elaboratori di piano n° 2 e n° 3 con retino a righe fitte in verticale.

La zona "Ba" si articola a sua volta in n° 21 comparti o "insule" distinte (da "Ba1" a "Ba16 ter" nel capoluogo e da "Ba17" a "Ba22" nelle frazioni).

In tutte indistintamente le insule "Ba" ogni atto edificatorio è subordinato all'adozione da parte del Consiglio Comunale e all'approvazione da parte dei competenti organi regionali, dei relativi P.P. (piani particolareggiati) d'iniziativa pubblica ed eccezionalmente anche privata (vedi precedente art. 3)

redatti nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni previste, insula per insula, nell'allegata tab.A, nella



quale sono chiaramente e tassativamente dettati i massimi lft; l'entità minima delle aree da destinare a spazi pubblici (D.M. 2.4.68 r t) e che dovranno essere reperite all' interno delle insule medesime; le massime altezze dei fabbricati, ecc.

I suddetti P.P. dovranno inoltre prevedere:

- a) il miglioramento della viabilità interna all'insula (le strade ci P.R.G. coperte da retino nell'elaborato n° 3 hanno solo valore indicativo);
- b) il miglioramento ed adeguamento al numero degli abitanti dall'insula delle altre opere di urbanizzazione primaria;
- c) la possibilità di attuare le opere di ristrutturazione previste in due o più fasi;
- d) la spesa sommaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, sia globale che suddivisa nelle varie fasi di attuazione di cui al precedente punto c);
- e) le particolari ulteriori norme di attuazione del P.P.

Detto terreno ricade nella FASCIA DI RISPETTO AREE ARCHEOLOGICHE Fascia di rispetto 100m Aree di Interesse Archeologico già individuate (art. 13 comma 3, lett. a L. R.

24/1998)

.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

Le norme di PRG prevedono per detta zona di:

Zona di saturazione e ristrutturazione

Descrizione: Art. 7.1 - E' contrassegnata negli elaboratori di piano n° 2 e n° 3 con retino a righe fitte in verticale.

La zona "Ba" si articola a sua volta in n° 21 comparti o "insule" distinte (da "Ba1" a "Ba16 ter" nel capoluogo e da "Ba17" a "Ba22" nelle frazioni).

In tutte indistintamente le insule "Ba" ogni atto edificatorio é subordinato all'adozione da parte del

Consiglio Comunale e all'approvazione da parte dei competenti organi regionali, dei relativi P.P. (piani particolareggiati) d'iniziativa pubblica ed eccezionalmente anche privata (vedi precedente art. 3)

redatti nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni previste, insula per insula, nell'allegata tab.A, nella quale sono chiaramente e tassativamente dettati i massimi lft; l'entità minima delle aree da destinare a

spazi pubblici (D.M. 2.4.68 r t) e che dovranno essere reperite all' interno delle insule medesime; le massime altezze dei fabbricati, ecc.

I suddetti P.P. dovranno inoltre prevedere:

- a) il miglioramento della viabilità interna all'insula (le strade ci P.R.G. coperte da retino nell'elaborato n° 3 hanno solo valore indicativo);
- b) il miglioramento ed adeguamento al numero degli abitanti dall'insula delle altre opere di urbanizzazione primaria;
- c) la possibilità di attuare le opere di ristrutturazione previste in due o più fasi;
- d) la spesa sommaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, sia globale che suddivisa nelle varie fasi di attuazione di cui al precedente punto c);
- e) le particolari ulteriori norme di attuazione del P.P.

Detto terreno ricade nella FASCIA DI RISPETTO AREE ARCHEOLOGICHE Fascia di rispetto 100m Aree di Interesse Archeologico già individuate (art. 13 comma 3, lett. a L. R.

24/1998)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

Le norme di PRG prevedono per detta zona di:

Zona di saturazione e ristrutturazione

Descrizione: Art. 7.1 - E' contrassegnata negli elaboratori di piano n° 2 e n° 3 con retino a righe fitte in verticale.

La zona "Ba" si articola a sua volta in n° 21 comparti o "insule" distinte (da "Ba1" a "Ba16 ter" nel capoluogo e da "Ba17" a "Ba22" nelle frazioni).

In tutte indistintamente le insule "Ba" ogni atto edificatorio é subordinato all'adozione da parte del Consiglio Comunale e all'approvazione da parte dei competenti organi regionali, dei relativi P.P. (piani particolareggiati) d'iniziativa pubblica ed eccezionalmente anche privata (vedi precedente art. 3) redatti nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni previste, insula per insula, nell'allegata tab.A, nella quale sono chiaramente e tassativamente dettati i massimi Ift; l'entità minima delle aree da destinare a spazi pubblici (D.M. 2.4.68 r t) e che dovranno essere reperite all' interno delle insule medesime; le

massime altezze dei fabbricati, ecc.

I suddetti P.P. dovranno inoltre prevedere:

- a) il miglioramento della viabilità interna all'insula (le strade ci P.R.G. coperte da retino nell'elaborato n° 3 hanno solo valore indicativo);
- b) il miglioramento ed adeguamento al numero degli abitanti dall'insula delle altre opere di urbanizzazione primaria;
- c) la possibilità di attuare le opere di ristrutturazione previste in due o più fasi;
- d) la spesa sommaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, sia globale che suddivisa nelle varie fasi di attuazione di cui al precedente punto c);
- e) le particolari ulteriori norme di attuazione del P.P.

Detto terreno ricade nella FASCIA DI RISPETTO AREE ARCHEOLOGICHE Fascia di rispetto 100m Aree di Interesse Archeologico già individuate (art. 13 comma 3, lett. a L. R.

24/1998)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

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

A seguito di Domanda di Accesso ai Documenti Amministrativi/Edilizi presentata al Comune di Ferentino in data 29/09/2025 è stata rilasciata la seguente Documentazione/Titoli Abilitativi Edilizi rilasciati dal Comune di Ferentino e precisamente:

- LICENZA EDILIZIA N° 697/746 del 28.01.1975 a nome di Ciuffarella Guido-Paris Maria per la Costruzione di un Fabbricato per Civile abitazione ovvero : Portico Aperto al Piano Terra per Mq 133,50 ed altezza di Ml 2,20 ; ABITAZIONE al Piano 1° di Mq 111,00 per una cubatura di Mc 299,00 ;
- CONCESSIONE A COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO N° 96/92 del 20.03.1992 a nome di Ciuffarella Guido per i LAVORI DI COMPLETAMENTO del fabbricato realizzato con C.E. N° 697/746 del 28.01.1975 .

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.

Dal Confronto tra i titoli abilitativi edilizi suddetti e lo Stato dei Luoghi di cui alla Planimetrie NCEU allegate si rilevano le seguenti difformità :

- PIANO TERRA , realizzazione di un Piano Abitativo di Mq 118,00 di Sup. Lorda in loco di un portico aperto di Mq 133,50 AUTORIZZATO ;

- PIANO PRIMO , realizzazione di un Piano abitativo di Mq 129 di Sup. Lorda e Balconi per Mq 17,00 in loco di MQ 111,00 di Sup. Lorda e Balconi per Mq 54,50 AUTORIZZATI .

Altresi, il Vano Scala Aperto è stato chiuso e realizzato interamente dentro la sagoma del fabbricato anziché per gran parte all'esterno così come autorizzato.

Ne deriva, che le suddette difformità edilizia rilevate NON SONO SANABILI e quindi risultano ABUSIVE in quanto, anche se VEROSIMILMENTE REALIZZATE prima del 31.03.2003 (ultima data del Condo Edilizio) ed il 02.10.2003 (entrata in vigore dell'ultimo Condo Edilizio), non sussiste né la DOPPIA CONFORMITA' URBANISTICA di cui all'art. 36 del DPR 380/01 (sia al momento dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia) né la condizione che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della richiamata Legge di condono edilizio (Art. 40 Legge 47/85) .

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

Sul fondo de quo in prossimità dei confini con le p.lle 400 e 146, insiste un corpo di fabbrica delle dimensioni di circa ml 5.20 x 5.86 ed avente altezze da mt 2,10 a 3,15, e per una superficie di circa Mq 31 .

Tale fabbricato/Tettoia è adibito a garages ha struttura portante in muratura , copertura a falda unica con struttura in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio.

Detto immobile risulta privo di qualsiasi titolo edilizio e risulta non sanabile pertanto dovrà essere oggetto di demolizione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Su detto terreno non risultano realizzati immobili.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

IL BENE è stato sottoposto a VINCOLO DI INEDIFICABILITA' a favore del Comune di Ferentino con Atto di Vincolo del 27.01.1975 sui terreni p.lla 400 di are 27.60 e p.lla 147 di are 10.90 per la costruzione dei due fabbricati p.lle 400 e 147 del Foglio 39

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

IL BENE è stato sottoposto a VINCOLO DI INEDIFICABILITA' a favore del Comune di Ferentino con Atto di Vincolo del 27.01.1975 sui terreni p.lla 400 di are 27.60 e p.lla 147 di are 10.90 per la costruzione dei due fabbricati p.lle 400 e 147 del Foglio 39, (n.b. la particella 1325 proviene dal frazionamento della particella 147).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

L'immobile è confinante su tre lati con il sub 9 corte comune, ed a nord con scala condominiale censita con il sub 1 tutti della stessa particella 814.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

L'immobile è confinante su tre lati con il sub 9 corte comune, ed a nord con scala condominiale censita con il sub 1 tutti della stessa particella 814.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

L'immobile è confinante su tre lati con il sub 7 corte comune, ed a sud con scala condominiale censita con il sub 1 tutti della stessa particella 814.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

L'immobile è confinante su tre lati con il sub 7 corte comune, ed a sud con scala condominiale censita con il sub 1 tutti della stessa particella 814.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garages	72,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	4,40 m	T
Corte comune	359,00 mq	359,00 mq	0,02	7,18 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				91,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale garage di che trattasi di forma rettangolare ha accesso sia dall'androne comune che dal prospetto principale a mezzo di porta basculante in acciaio.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	1
Corte comune	359,00 mq	359,00 mq	0,02	7,18 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				107,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	76,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	4,00 m	t
Corte comune	169,00 mq	169,00 mq	0,02	3,38 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				91,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,38 mq		

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
Corte comune con sub 4	169,00 mq	169,00 mq	0,02	3,38 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				107,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,88 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 76 Rendita € 0,38 Piano T
Dal 01/01/1992 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 76 Rendita € 243,35 Piano T
Dal 20/12/2005 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 76 Superficie catastale 85 mq Rendita € 243,35 Piano T

Sulla visura nella situazione intestati è riportato erroneamente un doppio passaggio dal 20/12/2005 al 10/05/2007 da ***** per reinserire quale ultimo proprietario sempre ***** , errore forse causato dalla presentazione della nota a correzione del 2007.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano 1
Dal 20/12/2005 al 23/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano 1
Dal 23/05/2014 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 387,34 Piano 1

Sulla visura nella situazione intestati è riportato erroneamente un doppio passaggio dal 20/12/2005 al 10/05/2007 da *****, per reinserire quale ultimo proprietario sempre *****, errore forse causato dalla presentazione della nota a correzione del 2007.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 74 mq Rendita € 0,37 Piano T
Dal 01/01/1992 al 12/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 74 mq Rendita € 236,95 Piano T
Dal 12/04/2006 al 23/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 74 mq Rendita € 236,95 Piano T
Dal 23/05/2014 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 74 mq Superficie catastale 86 mq Rendita € 236,95 Piano T

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 12/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano 1
Dal 12/04/2006 al 23/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano 1
Dal 23/05/2014 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 814, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 387,34 Piano 1

Sulla visura nella situazione intestati è riportato erroneamente un doppio passaggio dal 20/12/2005 al 10/05/2007 da *****, per reinserire quale ultimo proprietario sempre *****, errore forse causato dalla presentazione della nota a correzione del 2007.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)						
	Foglio	Part.			Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	814	3	2	C6	7	76	85 mq	243,35 €	T	

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)						
	Foglio	Part.			Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	814	6	2	A2	6	5	98 mq	387,34 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	39	814	4	2	C6	7	74 mq	86 mq	236,95 €	T	

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	39	814	5	2	A2	6	5 Vani	93 mq	387,34 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Detto immobile censito col Sub 3 vanta diritti esclusivi sul Bene Comune (corte di pertinenza) censito con il Sub 9 ; Diritti comuni sui Beni Condominiali (corte antistante l'androne, scala ed androne) censiti con i Sub 8 e Sub 1 (B.C.N.C.).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Detto immobile censito col Sub 6 vanta diritti esclusivi sul Bene Comune (corte di pertinenza) censito con il Sub 9 ; Diritti comuni sui Beni Condominiali (corte antistante l'androne, scala ed androne) censiti con i Sub 8 e Sub 1 (B.C.N.C.).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Detto immobile censito con il Sub 4 vanta diritti esclusivi sul Bene Comune (corte di pertinenza) censito con il Sub 7 ; Diritti comuni sui Beni Condominiali (corte antistante l'androne, scala ed androne) censiti con i Sub 8 e Sub 1 (B.C.N.C.).

N.b. si decide di effettuare un uncico lotto di vendita con i sub 3-4-5-6 in quanto per i beni censiti con il sub 4-5 non esiste un'ingresso indipendente e si renderebbe necessario attraversare la corte identificata con il sub 9 esclusiva solo per i sub 3-6.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Detto immobile censito con il Sub 5 vanta diritti esclusivi sul Bene Comune (corte di pertinenza) censito con il Sub 7 ; Diritti comuni sui Beni Condominiali (corte antistante l'androne, scala ed androne) censiti con i Sub 8 e Sub 1 (B.C.N.C.).

N.b. si decide di effettuare un unico lotto di vendita relativo ai sub 3-4-5-6 in quanto per i beni censiti con il sub 4-5 non esiste un'ingresso indipendente e si renderebbe necessario attraversare la corte identificata con il sub 9 esclusiva solo per i sub 3-6

PATTI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

AL bene de quo vi ci accede tramite l'unico cancello carrabile ubicato al civico N. 22 di Via dei Molini ed attraversando il piazzale censito al sub 9.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

AL bene de quo vi ci accede tramite l'unico cancello carrabile ubicato al civico N. 22 di Via dei Molini ed attraversando il piazzale censito al sub 9.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

AL bene de quo vi ci accede tramite l'unico cancello carrabile ubicato al civico N. 22 di Via dei Molini ed attraversando il piazzale censito al sub 9.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

AL bene de quo vi ci accede tramite l'unico cancello carrabile ubicato al civico N. 22 di Via dei Molini ed attraversando il piazzale censito al sub 9.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Il bene risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Il bene risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione, inoltre sulle pareti del soggiorno e di una camera risultano evidenti segni di lesioni trasversali, tali da indicare un probabile dissesto o assestamento statico, dette indagini andranno eseguite in altra sede, al fine di decidere il migliore intervento da eseguire per consolidare la struttura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Il bene risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Il bene risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione, inoltre sulle pareti del soggiorno e della camera a Nord sono evidenti infiltrazioni provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Detto immobile vanta diritti sui Beni Comuni (piccola corte antistante l'androne, scala ed androne) censiti con i Sub 8 e Sub 1 (B.C.N.C.), oltre ad avere in comune con il sub 6 la corte antistante censita con il sub 9.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Detto immobile vanta diritti sui Beni Comuni (piccola corte antistante l'androne , scala ed androne) censiti con i Sub 8 e Sub 1 (B.C.N.C.), oltre ad avere in comune con il sub 3 la corte antistante censita con il sub 9.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Detto immobile vanta diritti sui Beni Comuni (piccola corte antistante l'androne, scala ed androne) censiti con i Sub 8 e Sub 1 (B.C.N.C.), oltre ad avere in comune con il sub 5 la corte antistante censita con il sub 7.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Detto immobile vanta diritti sui Beni Comuni (piccola corte antistante l'androne, scala ed androne) censiti con i Sub 8 e Sub 1 (B.C.N.C.), oltre ad avere in comune con il sub 4 la corte antistante censita con il sub 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

L'unità immobiliare adibita a garages fa parte di un fabbricato di maggior consistenza

avente struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, solai in latero-cemento, tamponature esterne allo stato grezzo, copertura a tetto del tipo a due falde in struttura in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio.

I prospetti sono allo stato grezzo così come l'androne ed il vano scala ed i balconi con ringhiere in ferro e pavimentazione in gres.

Il locale garages al p. terra si presenta allo stato grezzo privo di rifiniture interne con pavimentazione in battuto di cemento ed impianto elettrico non a norma, accessi con porte basculanti in acciaio ed infissi in ferro ed il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

L'unità immobiliare abitativa fa parte di un fabbricato di maggior consistenza

avente struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, solai in latero-cemento, tamponature esterne allo stato grezzo, copertura a tetto del tipo a due falde in struttura in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio.

I prospetti sono allo stato grezzo così come l'androne ed il vano scala ed i balconi con ringhiere in ferro e pavimentazione in gres.

L'immobile a destinazione abitativa al p. Primo è rifinito con materiali dell'epoca dell'edificazione e più precisamente i pavimenti sono in ceramica , i rivestimenti parietali della cucina e dei bagni sono in maioliche smaltate, gli intonaci alle pareti del tipo civile tinteggiati , gli infissi esterni in legno con vetri semplici ed avvolgibili in PVC, gli impianti tecnologici interni - elettrico ed idraulico - del tipo sottotraccia vetusti e non a norma. In generale, l'appartamento si trova in scadente stato di manutenzione e conservazione ed in apparente stato di abbandono.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

L'unità immobiliare con destinazione a garages fa parte di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, solai in latero-cemento, tamponature esterne allo stato grezzo, copertura a tetto del tipo a due falde in struttura in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio.

I prospetti sono allo stato grezzo così come l'androne ed il vano scala ed i balconi con ringhiere in ferro e pavimentazione in gres.

I locale garages al p. terra si presenta allo stato grezzo privo di rifiniture interne con pavimentazione in battuto di cemento ed impianto elettrico non a norma, accessi con porte basculanti in acciaio ed infissi in ferro ed il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione ;

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

L'unità immobiliare abitativa fa parte di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, solai in latero-cemento, tamponature esterne allo stato grezzo, copertura a tetto del tipo a due falde in struttura in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio.

I prospetti sono allo stato grezzo così come l'androne ed il vano scala ed i balconi con ringhiere in ferro e pavimentazione in gres.

L'immobile a destinazione abitativa al p. Primo è rifinito con materiali dell'epoca dell'edificazione e più precisamente i pavimenti sono in ceramica , i rivestimenti parietali della cucina e dei bagni sono in maioliche smaltate, gli intonaci alle pareti del tipo civile tinteggiati , gli infissi esterni in legno con vetri semplici ed

avvolgibili in PVC, gli impianti tecnologici interni - elettrico ed idraulico - del tipo sottotraccia vetusti ed non a norma. In generale, l'appartamenti si trova in scadente stato di manutenzione e conservazione ed in apparente stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

All'interno del locale risulta depositato materiale edile relativo all'impresa edile facente capo all'esecutato.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

All'interno dell'appartamento risulta depositato materiale facente capo all'esecutato.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

All'interno del locale risulta depositato materiale edile relativo all'impresa edile facente capo all'esecutato.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1969 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mauro Marè	14/04/1969		
Dal 20/12/2005 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	23/04/1969	3413	2880
Dal 20/12/2005 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ferentino	21/04/1969	109	
Dal 20/12/2005 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	20/12/2005	2799	
Dal 20/12/2005 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	10/01/2006	328	225
Dal 20/12/2005 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1969 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mauro Marè	14/04/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	23/04/1969	3413	2880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ferentino	21/04/1969	109	
Dal 20/12/2005 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	20/12/2005	2799	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	10/01/2006	328	225
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1969 al 12/04/2006	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mauro Marè	14/04/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	23/04/1969	3413	2880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ferentino	21/04/1969	109	
Dal 12/04/2006 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	12/04/2006	869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	21/04/2006	8336	5546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1969 al 21/04/2006	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mauro Marè	14/04/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	23/04/1969	3413	2880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ferentino	21/04/1969	109	
Dal 21/04/2006 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	12/04/2006	869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	21/04/2006	8336	5546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/10/2018
Reg. gen. 17130 - Reg. part. 2452
Quota: 1/1
Importo: € 394.916,51
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 23/11/2016

N° repertorio: 3490

Note: INSISTE ANCHE SUGLI ALTRI SUBALTERNI DELLO STESSO LOTTO.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/01/2025

Reg. gen. 704 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

Importo: € 588.863,67

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2022

Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/03/2025

Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 26/10/2018

Reg. gen. 17130 - Reg. part. 2452

Quota: 1/1

Importo: € 394.916,51

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 23/11/2016

N° repertorio: 3490

Note: INSISTE ANCHE SUGLI ALTRI SUBALTERNI DELLO STESSO LOTTO.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 704 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
Importo: € 588.863,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Frosinone il 16/12/2022
Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/03/2025
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/10/2018
Reg. gen. 17130 - Reg. part. 2452
Quota: 1/1
Importo: € 394.916,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 23/11/2016
N° repertorio: 3490
Note: INSISTE ANCHE SUGLI ALTRI SUBALTERNI DELLO STESSO LOTTO.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 704 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
Importo: € 588.863,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2022

Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/03/2025

Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 26/10/2018

Reg. gen. 17130 - Reg. part. 2452

Quota: 1/1

Importo: € 394.916,51

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 23/11/2016

N° repertorio: 3490

Note: INSISTE ANCHE SUGLI ALTRI SUBALTERNI DELLO STESSO LOTTO.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/01/2025

Reg. gen. 704 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

Importo: € 588.863,67

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2022

Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



• **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/03/2025

Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

Le norme di PRG prevedono per detta zona di:

Zona di saturazione e ristrutturazione

Descrizione: Art. 7.1 - E' contrassegnata negli elaboratori di piano n° 2 e n° 3 con retino a righe fitte in verticale.

La zona "Ba" si articola a sua volta in n° 21 comparti o "insule" distinte (da "Ba1" a "Ba16 ter" nel capoluogo e da "Ba17" a "Ba22" nelle frazioni).

In tutte indistintamente le insule "Ba" ogni atto edificatorio é subordinato all'adozione da parte del

Consiglio Comunale e all'approvazione da parte dei competenti organi regionali, dei relativi P.P. (piani particolareggiati) d'iniziativa pubblica ed eccezionalmente anche privata (vedi precedente art. 3)

redatti nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni previste, insula per insula, nell'allegata tab.A, nella quale sono chiaramente e tassativamente dettati i massimi lft; l'entità minima delle aree da destinare a spazi pubblici (D.M. 2.4.68 r t) e che dovranno essere reperite all' interno delle insule medesime; le massime altezze dei fabbricati, ecc.

I suddetti P.P. dovranno inoltre prevedere:

a) il miglioramento della viabilità interna all'insula (le strade ci P.R.G. coperte da retino nell'elaborato n° 3 hanno solo valore indicativo);

b) il miglioramento ed adeguamento al numero degli abitanti dall'insula delle altre opere di urbanizzazione primaria;

c) la possibilità di attuare le opere di ristrutturazione previste in due o più fasi;

d) la spesa sommaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, sia globale che suddivisa nelle varie fasi di attuazione di cui al precedente punto c);

e) le particolari ulteriori norme di attuazione del P.P.



Detto terreno ricade nella FASCIA DI RISPETTO AREE ARCHEOLOGICHE Fascia di rispetto 100m Aree di Interesse Archeologico già individuate (art. 13 comma 3, lett. a L. R.

24/1998)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

Le norme di PRG prevedono per detta zona di:

Zona di saturazione e ristrutturazione

Descrizione: Art. 7.1 - E' contrassegnata negli elaboratori di piano n° 2 e n° 3 con retino a righe fitte in verticale.

La zona "Ba" si articola a sua volta in n° 21 comparti o "insule" distinte (da "Ba1" a "Ba16 ter" nel capoluogo e da "Ba17" a "Ba22" nelle frazioni).

In tutte indistintamente le insule "Ba" ogni atto edificatorio é subordinato all'adozione da parte del Consiglio Comunale e all'approvazione da parte dei competenti organi regionali, dei relativi P.P. (piani particolareggiati) d'iniziativa pubblica ed eccezionalmente anche privata (vedi precedente art. 3) redatti nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni previste, insula per insula, nell'allegata tab.A, nella quale sono chiaramente e tassativamente dettati i massimi Ift; l'entità minima delle aree da destinare a spazi pubblici (D.M. 2.4.68 r t) e che dovranno essere reperite all' interno delle insule medesime; le massime altezze dei fabbricati, ecc.

I suddetti P.P. dovranno inoltre prevedere:

- a) il miglioramento della viabilità interna all'insula (le strade ci P.R.G. coperte da retino nell'elaborato n° 3 hanno solo valore indicativo);
- b) il miglioramento ed adeguamento al numero degli abitanti dall'insula delle altre opere di urbanizzazione primaria;
- c) la possibilità di attuare le opere di ristrutturazione previste in due o più fasi;
- d) la spesa sommaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, sia globale che suddivisa nelle varie fasi di attuazione di cui al precedente punto c);
- e) le particolari ulteriori norme di attuazione del P.P.



Detto terreno ricade nella FASCIA DI RISPETTO AREE ARCHEOLOGICHE Fascia di rispetto 100m Aree di Interesse Archeologico già individuate (art. 13 comma 3, lett. a L. R. 24/1998)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

Le norme di PRG prevedono per detta zona di:

Zona di saturazione e ristrutturazione

Descrizione: Art. 7.1 - E' contrassegnata negli elaboratori di piano n° 2 e n° 3 con retino a righe fitte in verticale. La zona "Ba" si articola a sua volta in n° 21 comparti o "insule" distinte (da "Ba1" a "Ba16 ter" nel capoluogo e da "Ba17" a "Ba22" nelle frazioni).

In tutte indistintamente le insule "Ba" ogni atto edificatorio é subordinato all'adozione da parte del Consiglio Comunale e all'approvazione da parte dei competenti organi regionali, dei relativi P.P. (piani particolareggiati) d'iniziativa pubblica ed eccezionalmente anche privata (vedi precedente art. 3) redatti nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni previste, insula per insula, nell'allegata tab.A, nella quale sono chiaramente e tassativamente dettati i massimi Ift; l'entità minima delle aree da destinare a spazi pubblici (D.M. 2.4.68 r t) e che dovranno essere reperite all' interno delle insule medesime; le massime altezze dei fabbricati, ecc.

I suddetti P.P. dovranno inoltre prevedere:

- a) il miglioramento della viabilità interna all'insula (le strade ci P.R.G. coperte da retino nell'elaborato n° 3 hanno solo valore indicativo);
- b) il miglioramento ed adeguamento al numero degli abitanti dall'insula delle altre opere di urbanizzazione primaria;
- c) la possibilità di attuare le opere di ristrutturazione previste in due o più fasi;
- d) la spesa sommaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, sia globale che suddivisa nelle varie fasi di attuazione di cui al precedente punto c);
- e) le particolari ulteriori norme di attuazione del P.P.

Detto terreno ricade nella FASCIA DI RISPETTO AREE ARCHEOLOGICHE Fascia di rispetto 100m Aree di Interesse Archeologico già individuate (art. 13 comma 3, lett. a L. R.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

Le norme di PRG prevedono per detta zona di:

Zona di saturazione e ristrutturazione

Descrizione: Art. 7.1 - E' contrassegnata negli elaboratori di piano n° 2 e n° 3 con retino a righe fitte in verticale.

La zona "Ba" si articola a sua volta in n° 21 comparti o "insule" distinte (da "Ba1" a "Ba16 ter" nel capoluogo e da "Ba17" a "Ba22" nelle frazioni).

In tutte indistintamente le insule "Ba" ogni atto edificatorio é subordinato all'adozione da parte del

Consiglio Comunale e all'approvazione da parte dei competenti organi regionali, dei relativi P.P. (piani particolareggiati) d'iniziativa pubblica ed eccezionalmente anche privata (vedi precedente art. 3)

redatti nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni previste, insula per insula, nell'allegata tab.A, nella quale sono chiaramente e tassativamente dettati i massimi Ift; l'entità minima delle aree da destinare a spazi pubblici (D.M. 2.4.68 r t) e che dovranno essere reperite all' interno delle insule medesime; le massime altezze dei fabbricati, ecc.

I suddetti P.P. dovranno inoltre prevedere:

- a) il miglioramento della viabilità interna all'insula (le strade di P.R.G. coperte da retino nell'elaborato n° 3 hanno solo valore indicativo);
- b) il miglioramento ed adeguamento al numero degli abitanti dall'insula delle altre opere di urbanizzazione primaria;
- c) la possibilità di attuare le opere di ristrutturazione previste in due o più fasi;
- d) la spesa sommaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, sia globale che suddivisa nelle varie fasi di attuazione di cui al precedente punto c);
- e) le particolari ulteriori norme di attuazione del P.P.

Detto terreno ricade nella FASCIA DI RISPETTO AREE ARCHEOLOGICHE Fascia di rispetto 100m Aree di Interesse Archeologico già individuate (art. 13 comma 3, lett. a L. R.

24/1998),



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

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

L'immobile edificato ad oggi sulla particella 814 ex 148\c risulta realizzato in forza di:

- Licenza edilizia nr. 479/406 del 19/09/1974.
- Concessione in sanatoria nr. 1274 del 17/05/1999 giusto condono 47/85.

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.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

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

L'immobile edificato ad oggi sulla particella 814 ex 148\c risulta realizzato in forza di:

- Licenza edilizia nr. 479/406 del 19/09/1974
- Concessione in sanatoria nr. 1274 del 17/05/1999 giusto condono 47/85.

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.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

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

L'immobile edificato ad oggi sulla particella 814 ex 148\c risulta realizzato in forza di:

- Licenza edilizia nr. 479/406 del 19/09/1974
- Concessione in sanatoria nr. 1274 del 17/05/1999 giusto condono 47/85.

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.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

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

L'immobile edificato ad oggi sulla particella 814 ex 148\c risulta realizzato in forza di:

- Licenza edilizia nr. 479/406 del 19/09/1974
- Concessione in sanatoria nr. 1274 del 17/05/1999 giusto condono 47/85.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali, ma certamente della presenza di beni condominiali quali il SUB 1 (B.C.N.C. = Scala ed Androne comune ai Subb 5 e 6) ed il Sub 8 (piccola corte antistante l'androne comune ai Subb 3-4-5-6) .

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, PIANO 1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali, ma certamente della presenza di beni condominiali quali il SUB 1 (B.C.N.C. = Scala ed Androne comune ai Subb 5 e 6) ed il Sub 8 (piccola corte antistante l'androne comune ai Subb 3-4-5-6) .

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI,, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali, ma certamente della presenza di beni condominiali quali il SUB 1 (B.C.N.C. = Scala ed Androne comune ai Subb 5 e 6) ed il Sub 8 (piccola corte antistante l'androne comune ai Subb 3-4-5-6) .

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DEI MOLINI, , PIANO 1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali, ma certamente della presenza di beni condominiali quali il SUB 1 (B.C.N.C. = Scala ed Androne comune ai Subb 5 e 6) ed il Sub 8 (piccola corte antistante l'androne comune ai Subb 3-4-5-6) .

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Parte Debitrice Esecutata ha acquistato il bene in forza di Atto di COMPRAVENDITA a rogito Notaio SALVI ANGELO in Anagni del 22.01.2005 Rep. N° 58733/13512 registrato a Frosinone il 03.02.2005 al N. 4024.

Mi è d'uopo mettere in evidenza che in Atti non si rileva l'Affrancazione del Diritto del Concedente a favore del CAPITOLO DELLA CATTEDRALE DI FERENTINO.

Pertanto, l'Esecutato NON RISULTA PIENO PROPRIETARIO.

CONFINI

Il bene di che trattasi confina con proprietà p.lla 400 , p.lla 154 , p.lla 149, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	210,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1974 al 22/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 815 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0210 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 0,87
Dal 22/01/2005 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 815 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0210 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 0,87

Gli attuali intestatari catastali NON corrispondono a quelli reali, in quanto non si rileva l'Affrancazione del Diritto del Concedente a favore del CAPITOLO DELLA CATTEDRALE DI FERENTINO.

Pertanto, l'Esecutato NON RISULTA PIENO PROPRIETARIO

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)	
Dati identificativi	Dati classamento

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
39	815				Seminativo o arborato	2	0210 mq	0,98 €	0,87 €	

Corrispondenza catastale

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

Non è stato possibile verificare i confini, in quanto il terreno risulta incolto e coperto da folta vegetazione arbustiva.

PRECISAZIONI

Trattasi di un terreno incolto, coperto da folta vegetazione.

PATTI

Non si è a conoscenza di patti per il terreno in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un fondo di terreno allo stato incolto con vegetazione alta spontanea.

PARTI COMUNI

Il terreno ad oggi deve essere considerato formalmente intercluso e l'accesso pedonale e carrabile al bene si ha da Via dei Molini attraverso la strada che insiste sui fondi di terreno p.lle 699 - 632-400 in proprietà di terzi non eseguiti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala l'esistenza sul bene pignorato del Diritto del Concedente a favore del CAPITOLO DELLA CATTEDRALE DI FERENTINO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un terreno a destinazione urbanistica " Zona Ba- Saturazione e Ristrutturazione - situato nel comune di Ferentino alla Località ARA MONTICCHIO avente una superficie catastale di mq 210. Detto terreno ha giacitura collinare con leggero pendio verso fondo valle, suolo incolto con vegetazione alta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno de quo risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo
Dal 22/01/2005 al
12/12/2025

Proprietà
**** Omissis ****

Rogante	Data	Atti Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
SALVI ANGELO	22/01/2005	58733	13512
Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Frosinone	04/02/2005	2456	1332
Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	03/02/2005	4424	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

RISULTA NON RILEVATA :

-La trascrizione dell'AFFRANCAZIONE del diritto del Concedente a favore del CAPITOLO DELLA CATTEDRALE DI FERENTINO;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/12/2005, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/10/2018
Reg. gen. 17130 - Reg. part. 2452
Quota: 1/1
Importo: € 394.916,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 23/11/2016
N° repertorio: 3490
Note: INSISTE ANCHE SULLE PARTICELLE 1325-148 DELLO STESSO LOTTO.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 704 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
Importo: € 588.863,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2022

Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/03/2025

Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " - Insula 11 , dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Essendo un terreno sul quale non insiste nessun immobile si può affermare che lo stesso è da considerarsi formalmente regolare urbanisticamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T
- **Bene N° 10** - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

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

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1



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 AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Parte Debitrice Esecutata ha acquistato il bene in forza di Atto di COMPRAVENDITA a rogito Notaio Santacroce Antonio

in Anagni del 30/07/2015 Rep. N° 37195/15819 registrato a Frosinone il 30/07/2015 al N. 4681.

CONFINI

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Il bene di che trattasi confina con accesso da Via Ambrogio Pettorini a mezzo di Corte Comune p.lla 149 ,

proprietà p.lla 151, p.lla 143, salvo altri.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Il bene di che trattasi confina con accesso da Via Ambrogio Pettorini a mezzo di Corte Comune p.lla 149 ,
proprietà p.lla 151, p.lla 143, salvo altri.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Il bene di che trattasi confina con accesso da Via Ambrogio Pettorini a mezzo di Corte Comune p.lla 149 ,
proprietà p.lla 152, p.lla 143, salvo altri .

CONSISTENZA

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione collabente	41,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di singolo vano posto a piano terra.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione collabente	41,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di singolo vano posto al primo piano.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	48,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/2014 al 30/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2128, Sub. 1
Dal 30/07/2015 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Categoria F2 Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2128, Sub. 1 Categoria F2

Riserva riportata in visura: inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi relativa all'atto di compravendita 30/07/2015.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/2014 al 30/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2128, Sub. 2
Dal 30/07/2015 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Categoria F2 Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2128, Sub. 2 Categoria F2

Riserva riportata in visura. Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi relativa all'atto di compravendita 30/07/2015

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 151 Categoria R Superficie catastale 48 mq
Dal 21/05/2013 al 30/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 151 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 48
Dal 30/07/2015 al 15/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 151 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 48

Nelle annotazioni è riportato "di immobile: CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 149 DEL FOGLIO 39"

Nelle riserve è ripirtato che "1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi"

DATI CATASTALI**BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi			Zona Cens.	Categori a	Dati di classamento			Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.			Consiste nza	Superfic ie catastal e				
	39	2128	1		F2						

Corrispondenza catastale

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

SUSSISTE LA CORRISPONDENZA CATASTALE per quanto attiene la sola cartografia in mappa.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)			Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.			Categoria	Classe	Consistenza			
	39	2128	2		F2				1	

Corrispondenza catastale

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

SUSSISTE LA CORRISPONDENZA CATASTALE per quanto attiene la sola cartografia in mappa.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Catasto terreni (CT)		Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.				Classe	Superficie ha are ca			
39	151				Incolto sterile		48 mq			

Corrispondenza catastale

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

Il terreno risulta iscritto tra due fabbricati identificati dalle part. 2128 e 152.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Trattasi di una " Unità Collabente " allo stato attuale non abitabile.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Trattasi di una " Unità Collabente " allo stato attuale non abitabile.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Trattasi di un terreno adibito a corte di fabbricato.

PATTI

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Al bene de quo vi ci accede dalla Strada Comunale Via Ambrogio Pettorini a mezzo p.lla 149

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Al bene de quo vi ci accede dalla Strada Comunale Via Ambrogio Pettorini a mezzo p.lla 149.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Al bene de quo vi ci accede dalla Strada Comunale Via Ambrogio Pettorini a mezzo p.lla 149.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

L'immobile di remota edificazione risulta in scadente stato di conservazione e manutenzione ed in apparente stato di abbandono, presenta gravi danni strutturali nella copertura e nel solaio e nella muratura portante.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

L'immobile di remota edificazione risulta in scadente stato di conservazione e manutenzione ed in apparente stato di abbandono, presenta gravi danni strutturali nella copertura e nel solaio e nella muratura portante.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Il bene destinato a corte versa in evidente stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Vanta diritti di servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla corte comune p.lla 149 del Foglio 39, come riportato in atto di compravendita del 30/07/2015.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Vanta diritti di servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla corte comune p.lla 149 del Foglio 39, come riportato in atto di compravendita del 30/07/2015.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Vanta diritti di servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla corte comune p.lla 149 del Foglio 39 così come riportato su atto di compravendita del 30/11/2015.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Si vantano diritti di servitù di passaggio carrabile e pedonale sulla p.lla 149 del Foglio 39.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Si vantano diritti di servitù di passaggio carrabile e pedonale sulla p.lla 149 del Foglio 39.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Si vantano diritti di servitù di passaggio carrabile e pedonale sulla p.lla 149 del Foglio 39

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE consiste in un fabbricato a duplice elevazione ad uso civile abitazione costituito da un vano al p. Terra ed un vano al p. 1° con adiacente una piccola corte di pertinenza esclusiva.

E precisamente trattasi di un vano di forma quadrata avente accesso dal civico n. 129 a mezzo di porta leggera in legno , pavimentazione in battuto di cemento, pareti allo stato grezzo , privo di impianti tecnologici.

Come già detto, il fabbricato è a duplice elevazione , di remota edificazione , con struttura portante in muratura di pietra calcarea , solaio in legno (crollato) , copertura in legno con sovrastante manto di tegole parzialmente crollato, privo di impianti tecnologici .

Infine, il tutto risulta in scadente stato di conservazione e manutenzione ed in apparente stato di abbandono.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE consiste in un fabbricato a duplice elevazione ad uso civile abitazione costituito da un vano al p. Terra ed un vano al p. 1° con adiacente una piccola corte di pertinenza esclusiva.

E precisamente trattasi di un vano di forma quadrata avente accesso dal civico n. 129 a mezzo di porta leggera in legno , pavimentazione in battuto di cemento, pareti allo stato grezzo , privo di impianti tecnologici.

Come già detto, il fabbricato è a duplice elevazione , di remota edificazione , con struttura portante in muratura di pietra calcarea , solaio in legno (crollato) , copertura in legno con sovrastante manto di tegole parzialmente crollato, privo di impianti tecnologici .

Infine, il tutto risulta in scadente stato di conservazione e manutenzione ed in apparente stato di abbandono.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Trattasi di un terreno a destinazione urbanistica " Zona Ba- Saturazione e Ristrutturazione - situato nel comune di Ferentino alla Località ARA MONTICCHIO avente una superficie catastale di mq 48. Detto terreno è da considerarsi corte alla particella 2128 .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il terreno de quo risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 30/07/2015 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Santacroce Antonio	30/07/2015	37195	15819
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	04/08/2015	13115	10311
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	03/08/2015	4681	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il venditore dichiara la provenienza dei suddetti immobili per possesso come rilevato nell'atto di compravendita del 2015.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 30/07/2015 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Santacroce Antonio	30/07/2015	37195	15819
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	04/08/2015	13115	10311
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	03/08/2015	4681	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il venditore dichiara la provenienza dei suddetti immobili per possesso come rilevato nell'atto di compravendita del 2015.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 30/07/2015 al 15/12/2025	**** Omissis ****			
	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Santacroce Antonio	30/07/2015	37195	15819
	Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Frosinone	04/08/2015	13115	10311
	Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
	Frosinone	03/08/2015	4681	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'esecutato riceve l'immobile dal sig. **** Omissis **** il quale dichiara di vendere l'immobile avendo l' unica ed esclusiva proprietà, perdurando il possesso utile per l'usucapione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 704 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
Importo: € 588.863,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Frosinone il 16/12/2022
Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/03/2025
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 704 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
Importo: € 588.863,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Frosinone il 16/12/2022
Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/03/2025
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/12/2005, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 704 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
Importo: € 588.863,67



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

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2022
Reg. gen. 23001 - Reg. part. 18287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/03/2025
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 3022
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Il bene di che trattasi secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ferentino ricade in " Zona Ba - Saturazione e Ristrutturazione " - Insula 11, dove l'edificabilità è subordinata alla redazione dei piani particolareggiati attualmente mancanti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il bene oggetto della presente perizia di stima fa parte di un remoto fabbricato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967. Da controlli effettuati il fabbricato era già inserito sul foglio catastale originale di impianto risalente al 1930 ed identificato con il nr. 150



BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il bene oggetto della presente perizia di stima fa parte di un remoto fabbricato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967. Da controlli effettuati il fabbricato era già inserito sul foglio catastale originale di impianto risalente al 1930 ed identificato con il mappale 150.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Essendo un terreno sul quale non insiste nessun immobile si può affermare che lo stesso è da considerarsi formalmente regolare urbanisticamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 10 - RUDERE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO 1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AMBROGIO PETTORINI, 129, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di 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** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1

L'immobile oggetto di esecuzione è una villetta residenziale con buone rifiniture e impianti, disposta su due livelli. -Ubicazione: Si trova nel Comune di Ferentino, Località Ara Monticchio, Via dei Molini. -Contesto: È inserito in un più ampio complesso residenziale privato, costituito da diversi fabbricati con accessi comuni. -Accesso: L'accesso avviene da Via dei Molini, proseguendo su una strada di penetrazione che attraversa le particelle 400, 632, 926 e 699. Per questo tratto di passaggio è in essere un contratto di comodato d'uso precario. -Zona: La zona è situata nella parte bassa e semicentrale della città, compresa tra la S.R. 6 Casilina e la S.P. 33 Via Casilina Sud. È posizionata in prossimità della nuova rotatoria per Via del Mercato e Via Stazione. Sebbene di realizzazione più datata e a carattere prevalentemente residenziale, ha visto recenti interventi di ristrutturazione e la creazione di nuovi spazi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 147, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 161.310,13

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T

Corte del fabbricato censito alla particella 147 adibito in parte a corte, in parte a strada ed in parte ad area di parcheggio. Sito nel Comune di Ferentino alla Località Ara Monticchio, Via dei Molini. La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1325, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 17.300,00

Considerando un coefficiente di ragguaglio del 2%, visto il valore unitario del fabbricato pari ad 976 € \mq si ha un valore unitario per la corte pari ad 19,52 € \mq in c.t. 20 € \mq.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T

Corte del fabbricato censito alla particella 147 adibito a giardino. Sito nel Comune di Ferentino alla Località Ara Monticchio, Via dei Molini. La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 148, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 6.200,00

Considerando un coefficiente di ragguglio del 2% e pertanto il considerando il valore del fabbricato unitario pari ad € 976 si ha un valore unitario per la corte pari ad € 19,52 in c.t. € 20.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T-1	165,27 mq	976,04 €/mq	€ 161.310,13	100,00%	€ 161.310,13
Bene N° 2 - Corte o resede Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T	865,00 mq	20,00 €/mq	€ 17.300,00	100,00%	€ 17.300,00
Bene N° 3 - Corte o resede Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T	310,00 mq	20,00 €/mq	€ 6.200,00	100,00%	€ 6.200,00
				Valore di stima:	€ 184.810,13

Valore di stima: € 184.810,13

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica immobile part. 147 abitazione	26.900,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica immobile part. 1325 garage	5.338,00	€
Riduzione del 5% per le peculiarità della vendita in sede esecutiva e per l'assenza di garanzia di vizi.	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Spese tecniche	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 140.800,00

Pertanto il lotto 1 può essere valutato per per un importo in C.t. € 140'800

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T

Garage al piano terra avente una consistenza di circa 84 mq con pavimento in battuto di cemento e pareti non intonacate, e corte antistante comune con il sub 6 al piano 1, identificata con il sub 9. L'immobile è sito nel Comune di Ferentino in Località Ara Monticchio, Via dei Molini sito nel Comune di

Ferentino alla Località Ara Monticchio , Via dei Molini. La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 814, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.368,90

Considerato che il valore minimo per i garage previsto dall' OMI è pari ad € 385, quello previsto dal borsino immobiliare sempre per la stessa zona è pari ad € 325, visto che ad oggi non esistono valori per detta zona e tipologia pubblicati su aste giudiziarie, si decide di utilizzare il valore medio dei due minimi che è pari ad € 355.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1

Appartamento al p. primo avente una consistenza di circa 95 mq con pavimento in ceramica e pareti rivestite con carta da parati, un balcone di mq 22, e corte comune al piano T con il sub 3, identificata con il sub 9. L'Immobilie è sito nel Comune di Ferentino in Località Ara Monticchio , Via dei Molini. La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 814, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 46.265,79

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini,, piano T

Garage al p. Terra avente una consistenza di circa 88 mq con pavimento in battuto di cemento e pareti non intonacate, e corte antistante comune con il sub 5 al piano 1, identificata con il sub 7. L'immobile è sito nel Comune di Ferentino in Località Ara Monticchio , Via dei Molini. La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 814, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.439,90

Considerato che il valore minimo per i garage previsto dall' OMI è pari ad € 385, quello previsto dal borsino immobiliare sempre per la stessa zona è pari ad € 325, visto che ad oggi non esistono valori per detta zona e tipologia pubblicati su aste giudiziarie, si decide di utilizzare il valore medio dei due minimi che è pari ad € 355.

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, , piano 1

Appartamento al p. primo avente una consistenza di circa 95 mq con pavimento in ceramica e pareti rivestite con carta da parati, ed un balcone di mq 14, e corte comune al PT con il sub 4 identificata con il sub 7. L'immobile è sito nel Comune di Ferentino in Località Ara Monticchio , Via dei Molini. La zona è

nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 814, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 46.351,72

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T	91,18 mq	355,00 €/mq	€ 32.368,90	100,00%	€ 32.368,90
Bene N° 5 - Appartamento Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1	107,68 mq	429,66 €/mq	€ 46.265,79	100,00%	€ 46.265,79
Bene N° 6 - Garage Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T	91,38 mq	355,00 €/mq	€ 32.439,90	100,00%	€ 32.439,90
Bene N° 7 - Appartamento Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano 1	107,88 mq	429,66 €/mq	€ 46.351,72	100,00%	€ 46.351,72
Valore di stima:					€ 157.426,31

Valore di stima: € 157.426,31

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica con CILA in sanatoria aperture a piano terra garages e realizzazione di bagno.	1.000,00	€
Riduzione del 5% per le peculiarità della vendita in sede esecutiva e per l'assenza di garanzia di vizi.	5,00	%
Spese tecniche per CILA in sanatoria relativa ad aperture a piano terra garages e realizzazione di bagno.	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 147.000,00

Si stima il valore del lotto 2 in C.T. 147'000

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T

Consiste in un piccolo fondo di terreno avente una consistenza di 210 mq, ubicato a ridosso del più ampio complesso residenziale privato, sito nel comune di Ferentino in Località Ara Monticchio, Via dei Molini. La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotonda per le Vie del Mercato e Stazione, di remota edificazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 815, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.200,00

Per valore unitario si ritiene congruo un valore unitario pari ad € 20 mq considerata la mancata presenza di PP ed la superficie esigua del fondo che cmq ne ostacolerebbe l'edificabilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Ferentino (FR) - Via dei Molini, piano T	210,00 mq	20,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
				Valore di stima:	€ 4.200,00

Valore di stima: € 4.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Afrancazione del diritto del livellario	1.700,00	€
Riduzione del 5% per le peculiarità della vendita in sede esecutiva e per l'assenza di garanzia di vizi.	5,00	%

Valore finale di stima: € 2.290,00

Tale VALORE corrisponde ai DIRITTI DEL 100% DELLA PIENA PROPRIETA'.

Nel nostro caso, in capo alla Parte Debitrice Esecutata vi sono solamente i DIRITTI DEL 100% dell'UTILE DOMINIO (Diritti del Livellario).

Se ne deduce ,quindi, che il VALORE dell'UTILE DOMINIO (VUD) è uguale al PREZZO del terreno su determinato meno il Valore di AFFRANCAZIONE (Vaf) che è dato da = Canone di Affrancazione (Ce) X 15 volte più le ultime 5 annualità del Canone annuo oltre alle Spese. Il canone Enfiteutico Ce (€) è , invece , dato da =

Reddito Domenicale del terreno (€) x 1,80 x rivalutazione ISTAT.

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67942d1d8528527bb57ac1eced1846aa

90 di 111 Ne deriva, un VALORE DI AFFRANCAZIONE TOTALE (Affrancazione + Spese) del terreno pari a €uro 1.700,00

LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T

L'immobile è un fabbricato collabente a duplice elevazione ad uso civile abitazione costituito da un vano al p. Terra ed un vano al p. 1°, detto bene identifica il piano terra. Tale fabbricato a destinazione abitativa è sito nel Comune di Ferentino, Località Ara Monticchio alla Via Ambrogio Pettorini N° 129 dalla quale ha accesso carrabile e pedonale tramite la Corte/Viale p.lla 149 del Foglio 39. La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2128, Sub. 1, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 13.714,96

- **Bene N° 10** - Rudere ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1

L'immobile è un fabbricato collabente a duplice elevazione ad uso civile abitazione costituito da un vano al p. Terra ed un vano al p. 1° detto bene identifica il piano 1. Tale fabbricato a destinazione abitativa è sito nel Comune di Ferentino, Località Ara Monticchio alla Via Ambrogio Pettorini N° 129 dalla quale ha accesso carrabile e pedonale tramite la Corte/Viale p.lla 149 del Foglio 39. La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2128, Sub. 2, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 13.714,96

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T

Terreno con destinazione a corte del fabbricato a duplice elevazione ad uso civile abitazione costituito da un vano al p. T. ed un vano al p. 1° identificato con la particella 2128. Tale terreno ricadente in Zona "BA - Saturazione e Ristrutturazione" è sito nel Comune di Ferentino, Località Ara Monticchio alla Via Ambrogio Pettorini N° 129 dalla quale ha accesso carrabile e pedonale tramite la p.lla 149 del Foglio 39. La zona è nella parte bassa e semicentrale della città, ricompresa tra S.R.6 Casilina e la SP33 Via Casilina Sud e precisamente a ridosso della nuova rotatoria per le Vie del Mercato e Stazione, di remota realizzazione a carattere prevalentemente residenziale ma con recenti insediamenti ristrutturati e spazi pubblici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 151, Qualità Incolto sterile

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

Valore di stima del bene: € 960,00

Per valore unitario si ritiene congruo un valore unitario pari ad € 20 mq considerata la mancata presenza di PP ed la superficie esigua del fondo che cmq ne ostacolerebbe l'edificabilità.

Per la ricerca del Valore medio del bene , il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle riviste/annunci degli

Operatori di zona del Settore Immobiliare , dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare e

da informazioni acquisite presso il Comune di Ferentino per il pagamento dell'IMU su base urbanistica.

Da tali indagini è emerso un Valore Medio Unitario di Mercato pari a circa Euro/mq 20,00 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Rudere Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T	56,00 mq	244,91 €/mq	€ 13.714,96	100,00%	€ 13.714,96
Bene N° 10 - Rudere Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano 1	56,00 mq	244,91 €/mq	€ 13.714,96	100,00%	€ 13.714,96
Bene N° 11 - Terreno Ferentino (FR) - Via Ambrogio Pettorini, 129, piano T	48,00 mq	20,00 €/mq	€ 960,00	100,00%	€ 960,00
				Valore di stima:	€ 28.389,92

Valore di stima: € 28.389,92

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del 5% per le peculiarità della vendita in sede esecutiva e per l'assenza di garanzia di vizi.	5,00	%

Valore finale di stima: € 26.970,00

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.

Fiuggi, li 20/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pollieri Pierluigi