

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa.....	10
Lotto 1	11
Descrizione.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790.....	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790.....	15
Confini	16
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	16

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790	16
Consistenza	16
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790	22
Dati Catastali.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790	25
Precisazioni	25
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	26



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790	27
Parti Comuni	27
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	27
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	29
Stato di occupazione.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	30
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790	32
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	33

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	37
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	37
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	42
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	42
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790.....	42
Regolarità edilizia.....	43
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	43
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790.....	47
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	48
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409.....	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790.....	49

Lotto 2	50
Descrizione	51
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305	51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691	52
Completezza documentazione ex art. 567	52
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T	52
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305	52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691	52
Titolarità	52
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T	52
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305	53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691	53
Confini	53
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T	53
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305	53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691	53
Consistenza	53
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T	53
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691	55
Cronistoria Dati Catastali	55
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T	55
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691	56
Dati Catastali	57
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305	57

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691.....	58
Precisazioni.....	58
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	58
Stato conservativo.....	59
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305.....	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691.....	59
Parti Comuni.....	59
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305.....	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305.....	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	60
Stato di occupazione.....	60
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691.....	61
Provenienze Ventennali.....	61
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	61
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305.....	62
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691.....	63
Formalità pregiudizievoli.....	64
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	64



Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305.....	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691.....	65
Normativa urbanistica.....	66
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	66
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305.....	66
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691.....	66
Regolarità edilizia.....	66
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	66
Vincoli od oneri condominiali	67
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	67
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305.....	68
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691.....	68
Stima / Formazione lotti.....	69
Lotto 1	69
Lotto 2	76
Riepilogo bando d'asta	80
Lotto 1	80
Lotto 2	82
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2021 del R.G.E.....	83
Lotto 1	83
Lotto 2	86
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	88
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T.....	88
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T.....	89
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409.....	89
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734.....	90
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790	91
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T.....	91
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305.....	92



Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691..... 93



INCARICO

All'udienza del 29/06/2021, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antonino.quaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790
- **Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 2 lotti.

Il lotto n°1 è costituito da n°5 beni, catastalmente identificati come opificio, abitazione civile e appezzamenti di terreno circostanti ricadenti parte in zona "Ba" Ristrutturazione e completamento e parte in "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina Sud, (via Pietralata, 53).

Bene n°1 - Capannone industriale fg. 31 part. 1048 cat. D7

L'immobile pignorato è costituito da capannone industriale situato a Ferentino in via Pietralata, n°53, identificato al N.C.E.U. al fg. 31, part. 1048, categoria D/7 (opificio) avente superficie tot. lorda di circa 1638,00 mq (di cui circa 125,00 mq ad uso uffici) oltre tettoia adiacente di circa 82,00 mq e locale verniciatura di circa 60,00 mq.

L'immobile ricade per la maggior parte in zona a destinazione "Ba" di saturazione e ristrutturazione e per una minima parte in zona "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino. Dista circa 1,5 km dal centro urbano ed a circa 300 m da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile.

Il bene n°1 (opificio) pignorato si sviluppa su unico piano terra ed è stato realizzato in 6 periodi diversi, la prima parte è stata autorizzata con licenza edilizia n°9 del 1968 (per una superficie di circa 420,00 mq), la seconda parte è stata autorizzata con licenza edilizia n°1026/1055 del 1976 (di cui non si è rinvenuto il titolo, pertanto è stata considerata abusiva) per una superficie di circa 294,00 mq, la terza parte avente licenza edilizia a sanatoria n° 1772 del 2003 (per una superficie di circa 192,00 mq), la quarta e quinta parte per un ampliamento di circa (369,00 + 302,00)=671,00 mq di cui non si è a conoscenza di titoli abilitativi, un sesto ampliamento ad uso uffici della superficie di circa 51,00 mq per il quale nel 2000 viene rilasciata concessione edilizia a sanatoria n°113 per una superficie di 45,00 mq. Successivamente al 2000 viene realizzata la tettoia di circa 82,00 mq priva di titoli abilitativi. Sulla corte è presente altra struttura adibita a locale verniciatura della superficie di circa 60,00 mq priva di autorizzazioni.

L'accesso all'immobile avviene da via Pietralata, 53, attraverso corte esterna esclusiva graffata con la part.

1048, ed accedendo al portone in alluminio per accedere agli uffici oppure attraverso serrande in acciaio per accedere ai locali adibiti alla produzione. L'opificio in oggetto di esecuzione è costituito a piano terra da zone di produzione, zone adibite a locali depositi, a zone di esposizione prodotti, ad uso uffici, a servizi wc, disimpegno, archivio e zona vendite, ed a piano primo è costituito da un piccolo soppalco in acciaio della superficie di circa 12,00 mq adibito a locale deposito, al quale si accede tramite scala in acciaio posta all'interno del capannone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/09/2021 alle ore 16:05, in Ferentino via Casilina Sud. 53, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 17/09/2021 è convenuta il Sig. **** Omissis **** parente della rappresentante legale della (**** Omissis ****) che ha permesso l'accesso agli immobili pignorati.

Il C.T.U. in presenza del custode, dott.ssa Simonetta Chiappini e del sig. **** Omissis **** ha proceduto ad ispezionare gli immobili per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna degli immobili, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere gli immobili oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Bene n°2 - Fabbricato identificato come civile abitazione al fg. 31 part. 1145,

Il fabbricato di civile abitazione risulta essere stato realizzato dopo il 1967 e privo di titoli abilitativi.

Dista circa 1,5 km dal centro urbano ed a circa 300 m da via Casilina Sud, pertanto facilmente raggiungibile, ricadente in zona "Ba" di Ristrutturazione e completamento del PRG del comune di Ferentino.

L'accesso all'immobile avviene da via Pietralata, 59, attraverso corte esterna esclusiva graffata con la part. 1145, ed accedendo al portone in legno. Il fabbricato privo di titoli abilitativi risulta essere costituito da unico piano rialzato suddiviso in cucina, disimpegno, servizio wc ed una camera da letto, per una superficie lorda di circa 37,00 mq oltre ad un balcone di circa 4,5 mq.

Sulla particella 1145 pignorata è presente anche altro fabbricato che catastalmente è rappresentato come pollaio ma che nella realtà è stato trasformato in abitazione, senza alcun titolo abilitativo, della superficie lorda di circa 32,00 mq con tettoia adiacente di circa 9,00 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/01/2022 alle ore 11:00, in Ferentino via Casilina Sud. 53, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 04/01/2022 è convenuta il Sig. **** Omissis **** parente della rappresentante legale della (**** Omissis ****) che ha permesso l'accesso agli immobili pignorati.

Il C.T.U. in presenza del custode, dott.ssa Simonetta Chiappini e del sig. **** Omissis **** ha proceduto ad ispezionare gli immobili per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna degli immobili, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere gli immobili oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di



sopralluogo (allegato n°1).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

La particella di terreno 409 adibita a seminativo, ricade parte in zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione e parte in zona "Ea" agricola.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio urbanistica del comune di Ferentino non si evincono le quantità ricadenti nell'una e nell'altra parte, pertanto per il calcolo il sottoscritto ha effettuato sovrapposizione tra la mappa catastale e lo stralcio del PUC dalla quale si ha che circa 1/3 della particella 409 ricade in zona edificabile "Ba" e circa 2/3 in zona agricola.

La particella di terreno è adiacente alla 1145 descritta come bene n°2, sulla quale insiste servitù di passaggio per la part. 409 e part. 734 che verrà descritta nel bene n°4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

La particella di terreno 734 adibita a seminativo, avente una superficie di circa 830,00 mq, ricade in zona "Ea" agricola del PRG del comune di Ferentino.

L'accesso avviene da via Pietralara, 59, attraverso cancello in ferro ed attraversando le particelle 1148 e 409 su cui insiste servitù di passaggio a favore della particella 734.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Appezamento di terreno agricolo identificato alla part. 790 del fg. 31 avente superficie di circa 920,00 mq, ricadente in zona agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino.

L'accesso avviene da via Pietralara, snc, tramite cancello in ferro.

La particella risulta essere recintata su lato strada con muretto in muratura e sovrastante ringhiera, mentre sugli altri lati è stata recintata con paletti in ferro e rete metallica.

Attualmente tale superficie viene utilizzata parte come parcheggio auto dei dipendenti della ditta affittuaria, parte come deposito di materiali e parte è coperta da vegetazione spontanea.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

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

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, 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.

In data 09/12/2021 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 09/12/2021 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra **** Omissis ****, ha contratto matrimonio il 08/10/1994 nel comune di Alatri (FR) con il sig. **** Omissis ****.

ANNOTAZIONI: -All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, 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.

In data 09/12/2021 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 09/12/2021 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra **** Omissis ****, ha contratto matrimonio il 08/10/1994 nel comune di Alatri (FR) con il sig. **** Omissis ****.

ANNOTAZIONI: -All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

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 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

L'opificio ad uso artigianale, confina con la part. 791 di proprietà del signor **** Omissis ****, con la part. 1344 di proprietà del sig. **** Omissis ****, con via Pietralata, salvo altri.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Il fabbricato identificato nella particella 1145 confina con la part. 733 di proprietà del sig. **** Omissis ****, con la part. 409 di proprietà della ditta esecutata, con via Pietralata, salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

La particella di terreno identificata con il n° 409 confina con la part. 1145 di proprietà della ditta esecutata, con la part. 733 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, con la part. 1344 di proprietà del sig. **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

La particella di terreno identificata con il n° 734 confina con la part. 733 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, con la part. 1344 di proprietà del sig. **** Omissis ****, con la part. 735 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

La particella di terreno identificata con il n° 790 confina con la part. 791 di proprietà della ditta sig.ra **** Omissis ****, con la part. 380 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, con la part. 1016 di proprietà del sig. **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parte Opificio (A) autorizzato nel 1968 (considerata la superficie autorizzata)	400,00 mq	420,00 mq	1,00	420,00 mq	6,00 m	T
Parte opificio (B) realizzata nel 1976 - privo di autorizzazione	284,00 mq	294,00 mq	0,00	0,00 mq	5,00 m	T
parte opificio (C) condonato nel 2003 con legge 47/85	182,00 mq	192,00 mq	1,00	192,00 mq	3,75 m	T
Parte opificio (D) privo di autorizzazione	342,00 mq	369,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Parte opificio (E) privo di autorizzazione	111,00 mq	300,00 mq	0,00	0,00 mq	4,00 m	T
Parte opificio (F) autorizzato nel 2000 - considerata la sola superficie autorizzata	40,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	4,00 m	T
Parte opificio (G) - Tettoia - priva di autorizzazione	82,00 mq	82,00 mq	0,00	0,00 mq	5,00 m	T
Parte opificio (H) - Locale verniciatura) privo di autorizzazione	60,00 mq	60,00 mq	0,00	0,00 mq	4,00 m	T
Corte esclusiva	1218,00 mq	1218,00 mq	0,02	24,36 mq	0,00 m	
area di sedime edificabile (dopo la demolizione)	1050,00 mq	1050,00 mq	0,06	63,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				744,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				744,36 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'opificio pignorato ha per quota l'intero dell'immobile quota 1/1.

L'immobile ricadente in zona destinata ad attività di ristrutturazione e completamento "Ba", del PRG vigente del comune di Ferentino (FR).

L'opificio è costituito da unico piano terra al quale si accede da via Pietralata, 53 attraversando la corte esclusiva graffata con l'immobile, da porta in alluminio o porte scorrevoli in ferro.

L'opificio è costituito a piano terra da:

- (A) n°1 ambiente adibito a locale artigianale avente superficie netta di circa 410,00 mq;
- (B) n°1 ambiente adibito a locale artigianale avente superficie netta di circa 284,00 mq, all'interno del quale è stato soppalcato una piccola zona avente superficie netta di circa 12,00 mq;
- (C) n°1 ambiente adibito a locale artigianale avente superficie netta di circa 342,00 mq contenente locale ad uso ufficio avente superficie netta totale di circa = 8,50 mq;
- (D) n°1 ambiente adibito a locale artigianale avente superficie netta di circa 410,00 mq; contenente locali servizi (bagni) avente superficie totale netta di $(1,90+1,80+5,00+6,50)= 15,20$ mq; tale parte è priva di titoli abilitativi;
- (E) n°1 ambiente adibito a locale artigianale avente superficie netta di circa 281,00 mq; contenente locali servizi (bagni) avente superficie totale netta di $(3,60+3,50)= 7,10$ mq; locali adibiti ad uso uffici della superficie

netta di circa $(21,00+12,00+12,30+16,80+5,50)=67,60$ mq, tale parte è priva di titoli abilitativi;

- (F) n°1 ambiente adibito a locale uffici aventi superficie netta di circa 45,00 mq;
- (G) n°1 ambiente costituito da tettoia avente superficie di circa 82,00 mq, tale parte è priva di titoli abilitativi;
- (H) n°1 ambiente costituito da locale verniciatura avente superficie di circa 60,00 mq, tale parte è priva di titoli abilitativi;
- da corte esclusiva avente superficie scoperta è di circa 1218,00 mq.
- considerata la superficie totale della particella 1048 di circa 2996,00 mq, decurtata della parte ricadente in zona agricola (circa 275,00 mq) si ottiene una superficie di circa 2200,00 mq ricadenti in zona "Ba" edificabile, considerato l'indice di edificabilità più basso vigente in tale zona pari al 40% della superficie fondiaria, decurtata della superficie già impegnata dalle opere autorizzate e considerata la demolizione della parte non autorizzata avremo una superficie utile per una futura edificazione pari a circa 1050,00 mq.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (abusiva)	27,20 mq	37,00 mq	0,00	0,00 mq	2,80 m	T
Balcone (abusivo)	4,50 mq	4,50 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
Corte area di sedime	555,00 mq	555,00 mq	1,00	555,00 mq	0,00 m	
Deposito trasformato in abitazione privo di titoli abilitativi	26,00 mq	32,00 mq	0,00	0,00 mq	2,50 m	T
Tettoia (ex pollaio) priva di titoli abilitativi	9,00 mq	9,00 mq	0,00	0,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				555,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				555,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla particella 1145 insistono n.2 fabbricati entrambi abusivi.

L'abitazione si sviluppa su unico piano rialzato così suddivisa:

- n°1 cucina avente superficie netta di circa 12,80 mq ;
- n°1 camera da letto avente superficie netta di circa 9,40 mq ;
- n°1 servizio (bagno) avente superficie netta di circa 3,00 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di 2,00 mq;
- n°1 balcone della superficie di circa 4,50 mq che svolge la funzione di passaggio per accesso al portone principale.

Il pollaio/rimessa trasformato in abitazione è costituito da:

- n°1 cucina avente superficie netta di circa 13,20 mq ;
- n°1 camera da letto avente superficie netta di circa 9,00 mq ;
- n°1 servizio (bagno) avente superficie netta di circa 2,50 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di 1,30 mq;
- n°1 tettoia della superficie di circa 9,00 mq;
- n°1 ripostiglio della superficie di circa 1,60 mq.



Considerato che entrambi i fabbricati sono totalmente abusivi è stato considerato solo il valore del terreno edificabile.

La particella 1145 ha una superficie di circa 555,00 mq, e ricade totalmente all'interno della zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione pertanto la corte del fabbricato e l'area di sedime è stata considerata con un coefficiente maggiore rispetto ad essere un cortile già utilizzato ai fini urbanistici.

$555,00 \text{ mq} \times € 40/\text{mq} = € 22.200,00$

si è utilizzato il valore di circa € 40/mq in quanto il terreno è edificabile.

I fabbricati esistenti NON sono stati considerati perchè da accesso agli atti risultano essere abusivi, privi di titoli abitativi e non presenti al 1967 pertanto sono da demolire.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo/edificabile part. 409	407,00 mq	407,00 mq	1,00	407,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				407,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				407,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella di Terreno agricolo n°409 ricade parte in zona agricola "Ea" (per 2/3) e parte in zona di completamento "Ba" (per 1/3) del PRG del comune di Ferentino, pertanto verrà valutata per il 77% come agricola e per il 33% come edificabile.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	830,00 mq	830,00 mq	1,00	830,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				830,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				830,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - part. 790	920,00 mq	920,00 mq	1,00	920,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				920,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1048 Categoria D7
Dal 25/09/1995 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1048 Categoria D7
Dal 17/07/2007 al 27/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1048, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 5.666,05 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 23/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1145, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3
Dal 23/12/2003 al 12/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1145, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3
Dal 12/11/2004 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1145, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 133,25 Piano T
Dal 29/03/2011 al 27/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1145, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 53 mq Rendita € 133,25 Piano T

Il titolare catastale coincide con quello reale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1970 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 409 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 10 25 Reddito dominicale € 7,41 Reddito agrario € 6,88
Dal 31/05/2002 al 23/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 4009 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 70 Reddito dominicale € 3,40 Reddito agrario € 3,16
Dal 23/12/2003 al 12/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 409 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 70 Reddito dominicale € 3,40 Reddito agrario € 3,16
Dal 12/11/2004 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 409 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 70 Reddito dominicale € 3,40

		Reddito agrario € 3,16
Dal 29/03/2011 al 27/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 409 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 70 Reddito dominicale € 3,40 Reddito agrario € 3,16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1994 al 12/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 734 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 30 Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 5,57
Dal 12/11/2004 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 734 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 30 Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 5,57
Dal 23/09/2011 al 27/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 734 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 30 Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 5,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1981 al 12/12/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 790 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 20 Reddito dominicale € 4,28 Reddito agrario € 3,80
Dal 12/12/1984 al 26/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 790 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 20 Reddito dominicale € 4,28 Reddito agrario € 3,80

Dal 26/01/1992 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 790 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 20 Reddito dominicale € 4,28 Reddito agrario € 3,80
Dal 28/10/2004 al 27/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 790 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 20 Reddito dominicale € 4,28 Reddito agrario € 3,80

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1048		2	D7				5666,05 €	T	

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale dell'opificio con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.3 - LOTTO N°1) si è riscontrata difformità consistente nella mancata rappresentazione di circa 864,00 mq di superficie coperta (dei quali solo circa 45,00 mq autorizzati), oltre a realizzazione di servizi wc e locali ad uso ufficio nelle parti già presenti catastalmente. Per tale difformità NON è stata presentata variazione catastale in quanto sono presenti circa 820,00 mq di abusi edilizi da demolire, pertanto per tale variazione verrà effettuata decurtazione sul valore finale di vendita.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Confrontando la planimetria dello stato di fatto con la documentazione progettuale presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino si sono riscontrate le difformità riportate nella planimetria n. 7.4 - lotto n°1, consistenti in abusi di circa 965 ,00 mq di capannone, oltre a tettoia di circa 82,00 mq e cabina vernici di circa 60,00 mq. (vedasi allegato n°7.4 - lotto n.1).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1145		1	A4	3	3	53 mq	133,25 €	T	

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del 1993 (allegato n°2, lotto n°1) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.7 e 7.8, lotto n°1) si riscontrano difformità non sull'abitazione ma sul pollaio/rimessa in quanto è stato totalmente ritrasformato ad abitazione.

L'aggiornamento catastale non è stato effettuato in quanto entrambe le strutture sono prive di titoli abilitativi.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per i fabbricati in oggetto non è stata rilasciata alcun titolo abilitativo e ne tantomeno concessioni edilizie a sanatoria pertanto i fabbricati sono da ritenersi abusivi e non si è potuto poter effettuare un confronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici in quanto mancanti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	409				Seminativo arborato	1	00 40 70 mq	3,4 €	3,16 €	

Corrispondenza catastale

La particella 409 ricade parte in zona "Ba" di saturazione e ristrutturazione e parte in zona "Ea" agricola del PRG del comune di Ferentino.

In riferimento alla qualità di coltura il terreno risulta adibito a seminativo, con corrispondenza catastale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	734				Seminativo arborato	1	00 08 30 mq	6 €	5,57 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	790				Seminativo arborato	2	00 09 20 mq	4,28 €	3,8 €	

Corrispondenza catastale

La particella di terreno risulta essere recintata su lato strada con muretto in muratura e sovrastante ringhiera, mentre sugli altri lati è stata recintata con paletti in ferro e rete metallica.

Attualmente tale superficie viene utilizzata parte come parcheggio auto dei dipendenti della ditta affittuaria, parte come deposito di materiali e parte è coperta da vegetazione spontanea. Pertanto non vi è corrispondenza con la qualità della coltura che doveva essere seminativo arborato.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T**

Confrontando la planimetria dello stato di fatto con quanto autorizzato urbanisticamente vedasi planimetria 7.4 - lotto n°1 si sono riscontrati abusi edilizi sulla struttura principale (capannone) per circa 965,00 mq oltre a tettoia di circa 82,00 mq e cabina vernici di circa 60,00 mq.

Sulle parti autorizzate parte "A" e parte "F" si sono riscontrate difformità per circa 10,00 mq sulla parte "A" e circa 6,00 mq sulla parte "F" oltre a quanto autorizzato. Per tali difformità non sono stati calcolati oneri di demolizione o di sanatoria in quanto vista la dimensione della parte "A" tale difformità rientrerebbe nel 2%

della tolleranza, mentre nella parte "F" i 45,00 mq autorizzati con concessione edilizia n.113 del 2000, potrebbero essere riferiti alla superficie realizzata o utile, in quanto non sono stati forniti gli elaborati grafici e sulla concessione non vengono riportati le superfici assentite. Secondo un parere del sottoscritto la concessione edilizia doveva essere rilasciata a sanatoria in quanto l'ampliamento era già stato realizzato prima del rilascio della concessione 04/07/2020 mentre le foto allegate alla concessione risalgono a maggio del 2000 per cui se il comune ha rilasciato la concessione per l'ampliamento dietro foto presentate dalla ditta proprietaria il sottoscritto non entra nel merito della possibile superficie che potrebbe essere considerata sanata. Catastalmente l'opificio presenta delle parti mancanti consistenti in circa 864,00 mq. Considerate le difformità riscontrate tra quanto autorizzato e quanto realizzato, per tali difformità non è stata effettuata la variazione catastale in quanto le parti realizzate abusivamente dovrebbero essere demolite e poi si potrà procedere ad effettuare la variazione catastale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Nell'atto del 1970 notaio Mauro Marè, Vendita di quote e divisione della part. 409 e 734, non vi è alcun accenno alla presenza di fabbricati sulle due particelle. Ma viene riportata la servitù di passaggio sulla particella 409 a favore della 734.

Da aerofoto richiesta presso IGM militare di Firenze risalente al 1967 è emerso che sulla particella 409 (attuale 1145 e 409) non vi erano fabbricati. Pertanto essendo le strutture prive di qualsiasi titolo abilitativo sono da considerarsi abusive.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo.

Le facciate esterne si presentano parte intonacate e con finitura ad idropittura murale e parte a vetrate.

La struttura realizzata su unico piano, è suddivisa parte in zona lavorazione, parte per uso depositi, parte per uso espositivo e parte ad uso uffici. Dotati di impianto idrico ed elettrico, le pavimentazioni sono parte in battuto di cls (magazzino e zona adibita ad attività produttiva) e parte in gres porcellanato (zona uffici, servizi wc, ecc), le finestre sono in alluminio, le porte interne in alluminio. L'immobile (zona adibita ad uso uffici) viene riscaldata tramite impianto di condizionamento. L'accesso all'opificio avviene da via Casilina Sud, n°53 (via Pietralata, n°53), in quanto la particella 1048 che costituisce sia l'opificio che la corte perimetrale ha accesso diretto dalla strada provinciale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

L'immobile abitazione realizzato negli anni 70 si presenta sia internamente che esternamente in stato di abbandono, non abitato, le facciate esterne si presentano solo intonacate di colore grigio.

Internamente l'immobile si presenta rifinito con materiali degli anni 70, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in legno con singolo vetro, le porte interne in legno tamburato. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

L'accesso al fabbricato avviene da via Pietralata attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte del fabbricato, accedendo al fabbricato tramite portone in legno, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°1 - bene n.2).

L'immobile pollaio/rimessa trasformato ad abitazione costituito da unico piano è in buono stato conservativo, realizzato presumibilmente dopo il 2000 si presenta rifinito sia internamente che esternamente, dotato di impianto idrico ed elettrico. Esternamente presenta rifiniture in pietra, mentre internamente le pavimentazioni sono in gres porcellanato, il portone di accesso è in alluminio, le finestre sono in alluminio, il tetto si presenta privo di solaio e realizzato con pannelli isolanti.

L'immobile viene riscaldato con stufa a pellet, privo di elementi radianti.

E' presente recinzione lungo il perimetro della corte, realizzata con paletti in ferro e rete metallica, sul lato strada è presente cancello in ferro per passo carrabile (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 1 - bene n°1).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

La particella di terreno il giorno del sopralluogo, risultava essere coltivata a seminativo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

La particella di terreno risulta coltivata a seminativo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

La particella di terreno risulta essere recintata su lato strada con muretto in muratura e sovrastante ringhiera, mentre sugli altri lati è stata recintata con paletti in ferro e rete metallica.

Attualmente tale superficie viene utilizzata parte come parcheggio auto dei dipendenti della ditta affittuaria, parte come deposito di materiali e parte è coperta da vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

L'accesso all'opificio avviene da via Pietralara, 53, attraversando la corte perimetrale al fabbricato identificata sempre dalla particella 1048.

Non risultano parti comuni sulla particella 1048 pignorata.

Una parte della struttura identificata con la lettera "D" per una superficie di circa 10,00 mq, ricade sulla particella 1047 non pignorata in quanto di altra ditta. Tale parte del capannone (cioè tutta la parte identificata con la lettera "D") risulta priva di titoli abilitativi e ricadente in zona agricola "E" pertanto è da demolire.

Dalla corte della particella 1048 si accede anche sulla particella 1047 non pignorata, ma la stessa non risulta interclusa in quanto accede anche da via Casilina Sud, pertanto il passaggio può essere chiuso.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

L'accesso all'abitazione pignorata, posto al piano terra del fabbricato, avviene da strada provinciale via Pietralata, n° 59 attraverso cancello in ferro, attraversando la corte esterna ed accedendo tramite portone in legno posto al piano terra. Entrambi i fabbricati accedono dallo stesso ingresso carrabile.

Non risultano parti comuni sulla particella 1145.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

Non risultano esserci parti comuni.

L'accesso alla particella di terreno pignorata, avviene da strada provinciale via Pietralara, 59, attraverso cancello in ferro ed attraversando la particella 1145 su cui insiste servitù di passaggio a favore della 409.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

Non risultano esserci parti comuni.

L'accesso alla particella di terreno pignorata, avviene da strada provinciale via Pietralara, 59, attraverso cancello in ferro ed attraversando la particella 1145 e 409 su cui insiste servitù di passaggio a favore della 734.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Non risultano esserci parti comuni.

L'accesso alla particella di terreno pignorata, avviene da strada provinciale via Pietralara, snc, attraverso cancello in ferro scorrevole.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

Sull'immobile pignorato non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

Dalla corte della particella 1048 si accede anche sulla particella 1047 non pignorata, ma la stessa non risulta interclusa in quanto accede anche da via Casilina Sud, pertanto il passaggio può essere chiuso.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Per accedere ai terreni sottostanti, part. 409 e part. 734, necessita attraversare il fondo identificato dalla particella 1145 (ex parte della part. 409 frazionata dalla costituzione del fabbricato nel 1993).

Da atto Mauro Marè del 17/12/1970 è presente servitù di passaggio a favore della particella 734, anch'essa pignorata.

Sugli immobili pignorati non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

Sulla particella di terreno pignorata non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici.

Risulta gravata da servitù di passaggio a favore della particella 734, atto Mauro Marè DEL 1970.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

Sulla particella di terreno pignorata non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Sulla particella di terreno pignorata non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T**

La struttura portante dell'opificio è costituita da acciaio e capriate in acciaio che sorreggono la copertura. Il capannone si sviluppa su unico piano fuori terra al quale si accede da via Pietralara, 53, avente altezza variabile dai 4 ai 6 metri utile interna in quanto realizzato in diverse fasi, presenta pavimentazione in battuto di cls e portoni di accesso in ferro e alluminio. La parte adibita ad uso uffici presenta altezza di circa 2,70 ml, le tramezzature interne sono state realizzate con pannelli in alluminio, la pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in alluminio, i servizi wc presentano pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato con porte in legno tamburato. Gli impianti elettrici ed idrici sono stati realizzati sottotraccia per i servizi wc, mentre nella parte adibita a depositi e ad attività produttiva, l'impianto elettrico è stato realizzato esternamente con canalina di protezione. La copertura del fabbricato è costituita con capriate in acciaio, parte a due pendenze e parte ad unica pendenza. La pavimentazione esterna è stata realizzata parte in battuto di cls e parte in asfalto. L'opificio è costituito a piano terra da zone di produzione, zone adibite a locali depositi, a zone di esposizione prodotti, ad uso uffici, a servizi wc, disimpegno, archivio e zona vendite, ed a piano primo è costituito da un piccolo soppalco in acciaio della superficie di circa 12,00 mq adibito a locale deposito, al quale si accede tramite scala in acciaio posta all'interno del capannone.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

La struttura portante del fabbricato abitazione è in blocchi forati di cls. Il fabbricato realizzato intorno al 1970 si sviluppa su unico piano fuori terra. Il piano ha altezza utile interna di 2.80 metri, il solaio è in laterocemento, la copertura è a tetto a due falde costituita da pannelli isolanti, i tramezzi in laterizio. Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento è in legno, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro e persiane in legno. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento non è presente.

Il fabbricato pollaio/rimessa trasformato in abitazione, realizzato intorno al 2000 si sviluppa su unico piano fuori terra ed è stato realizzato con struttura portante in muratura. Il piano ha altezza utile interna di 2.55 metri, il solaio non è presente, la copertura è a tetto a due falde costituita da pannelli isolanti, i tramezzi in laterizio. Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento è in alluminio, le porte interne sono in legno, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro.

L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da stufa a pellet.

Esternamente la corte risulta essere priva di pavimentazione, è presente solo viale con fondo di stabilizzato (pietra e terreno).

Sul perimetro della particella di terreno 1145 risulta essere presente recinzione realizzata con paletti in ferro e rete metallica e sul lato strada è presente cancello in ferro per accesso carrabile (vedasi allegato fotografico n°3 lotto n.1- bene n.2).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/11/2018
- Scadenza contratto: 13/11/2030
- Scadenza disdetta: 13/05/2036
- Rilascio: 13/11/2036

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

L' opificio identificato in catasto al fg.31 part.1048 risulta locato dalla ditta eseguita alla società **** Omissis **** che lo utilizza per la produzione di carpenteria metallica e produzione di infissi (attività commerciale/artigianale).

In data 14/11/2018 la ditta eseguita cedeva in locazione l'opificio per un periodo di 12 anni rinnovabili per altri 6 al prezzo di € 2.300,00 mensili (€ 27.600,00 annui), contratto registrato in data 16/11/2018 a Frosinone al n°7298. Successivamente in data 15/05/2020, con accordo tra le parti, causa pandemia, tale canone di locazione veniva ridotto ad € 600,00 mensili

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/11/2018
- Scadenza contratto: 13/11/2030

- Scadenza disdetta: 13/05/2036
- Rilascio: 13/11/2036

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 75,00

Il fabbricato abitazione risulta essere non abitato in quanto necessita di ristrutturazione inoltre la camera da letto risulta chiusa con sigillo apposto sulla porta per fallimento n°30/2020 Tribunale di Frosinone. Il fabbricato trasformato da pollaio ad abitazione risulta essere a disposizione della ditta affittuaria.

Il fabbricato in catasto al fg.31 part.1145 risulta locato dalla ditta eseguita alla società **** Omissis ****. In data 14/11/2018 la ditta eseguita cedeva in locazione l'opificio per un periodo di 12 anni rinnovabili per altri 6 al prezzo di € 200,00 mensili (€ 2.400,00 annui), contratto registrato in data 16/11/2018 a Frosinone al n°7298. Successivamente in data 15/05/2020, con accordo tra le parti, causa pandemia, tale canone di locazione veniva ridotto ad €75,00 mensili

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/11/2018
- Scadenza contratto: 13/11/2030
- Scadenza disdetta: 13/05/2036
- Rilascio: 13/11/2036

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 25,00

Il terreno identificato in catasto al fg.31 part.409 risulta locato dalla ditta eseguita alla società **** Omissis ****.

In data 14/11/2018 la ditta eseguita cedeva in locazione il terreno identificato sul fg. 31 particelle 409-734 e 790 per un periodo di 12 anni rinnovabili per altri 6 al prezzo di € 200,00 mensili (€ 2.400,00 annui), contratto registrato in data 16/11/2018 a Frosinone al n°7298. Successivamente in data 15/05/2020, con accordo tra le parti, causa pandemia, tale canone di locazione veniva ridotto ad €75,00 mensili per tutte e tre le particelle di terreno.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/11/2018
- Scadenza contratto: 13/11/2030
- Scadenza disdetta: 12/05/2036
- Rilascio: 12/11/2036



Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Il terreno identificato in catasto al fg.31 part.734 risulta locato dalla ditta esecutata alla società **** Omissis ****.

In data 14/11/2018 la ditta esecutata cedeva in locazione il terreno identificato sul fg. 31 particelle 409-734 e 790 per un periodo di 12 anni rinnovabili per altri 6 al prezzo di € 200,00 mensili (€ 2.400,00 annui), contratto registrato in data 16/11/2018 a Frosinone al n°7298. Successivamente in data 15/05/2020, con accordo tra le parti, causa pandemia, tale canone di locazione veniva ridotto ad €75,00 mensili per tutte e tre le particelle di terreno.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/11/2018
- Scadenza contratto: 13/11/2030
- Scadenza disdetta: 13/05/2036
- Rilascio: 13/11/2036

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Il terreno identificato in catasto al fg.31 part.790 risulta locato dalla ditta esecutata alla società **** Omissis ****.

In data 14/11/2018 la ditta esecutata cedeva in locazione il terreno identificato sul fg. 31 particelle 409-734 e 790 per un periodo di 12 anni rinnovabili per altri 6 al prezzo di € 200,00 mensili (€ 2.400,00 annui), contratto registrato in data 16/11/2018 a Frosinone al n°7298. Successivamente in data 15/05/2020, con accordo tra le parti, causa pandemia, tale canone di locazione veniva ridotto ad €75,00 mensili per tutte e tre le particelle di terreno.



		Frosinone	23/12/1970	784	92
Dal 23/12/2003 al 12/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	07/07/2004	8/292/4	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/08/2011	17365	12840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2004 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Roma	07/07/2004	292	8
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	12/11/2004	26559	8316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/12/2004	33928-33929	20796-20797
		Registrazione			
Dal 29/03/2011 al 22/06/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	01/12/2004	100404	1V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	29/03/2011	34179	13255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/04/2011	8149	5961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	18/04/2011	2579	1T

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1970 al 23/12/2003	**** Omissis ****	Vendita di quote e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marè Mauro	17/12/1970	4883	679
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	31/12/1970	12372	10876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2003 al 12/11/2204	**** Omissis ****	Ferentiino	23/12/1970	754	92
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	07/07/2004	8/292/4	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/08/2001	17365	12840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	07/07/2004	292	8
Dal 12/11/2004 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	12/11/2004	26559	8316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/12/2004	33928-33929	20796-20797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	01/12/2004	100404	1V
Dal 29/03/2011 al 22/06/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	29/03/2011	34179	13255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/04/2011	8149	5961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	18/04/2011	2579	1T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

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

Dal 17/12/1970 al 18/05/1994	**** Omissis ****	Vendita di quote e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marè Mauro	12/12/1970	4883	679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	31/12/1970	12372	10876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/1994 al 12/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	29/11/1996	35/536	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/04/1997	6192	5244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2004 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	12/11/2004	26559	8316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/12/2004	33928-33929	20796-20797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2011 al 22/06/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	29/03/2011	34179	13255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/04/2011	8149	5961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Frosinone	18/04/2011	2579	1T
--	--	-----------	------------	------	----

TRASCRIZIONE del 04/03/2022 - Registro Particolare 2978 Registro Generale 3729
Pubblico ufficiale ANTONIO SANTACROCE Repertorio 26559/2004 del 12/11/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1984 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	12/12/1984	4680	2226
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/01/1985	151	144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	20/12/1984	6090	1
Dal 28/10/2004 al 27/06/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	28/10/2004	26495	8288
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/11/2004	32610	20165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	16/11/2004	3964	1T

La sig.ra **** Omissis ****, è divenuta piena proprietaria dell'immobile in data 26/01/1992 con ricongiungimento di usufrutto in morte di **** Omissis ****.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2007
Reg. gen. 21892 - Reg. part. 6234
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Santacroce Antonio
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 30952
N° raccolta: 10606
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.080,61
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/04/2020
N° repertorio: 353
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2020
Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2021
Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.080,61
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/04/2020
N° repertorio: 353
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2020
Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2021
Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.080,61
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/04/2020
N° repertorio: 353
N° raccolta: 2020



Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2020
Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2021
Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.080,61
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/04/2020
N° repertorio: 353
N° raccolta: 2020



Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2020



Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 17/03/2021

Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 08/05/2020

Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

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

Capitale: € 15.080,61

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/04/2020

N° repertorio: 353

N° raccolta: 2020



Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 03/08/2020

Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 17/03/2021

Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T**

L'opificio ricade parte in zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione e parte in zona agricola "Eb" del piano regolatore del comune di Ferentino (vedasi allegato n°9 - lotto n°1) approvato nel 1980.

A sua volta la zona "Ba" è suddivisa in 21 comparti di cui i fabbricati dovrebbero rientrare in uno dei comparti tra il "Ba17" ed il "Ba22" di cui l'indice di edificabilità fa riferimento al piano particolareggiato.

Interessato dalla zona omogenea Aree di Rispetto, incluso in parte nella zona omogenea viabilità ed interessato al vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo.

L'opificio doveva essere realizzato in zona ad attività produttiva zona "D" del piano regolatore approvato nel 1980.

N.B. In data 06/05/2021 è stata approvata con delibera comunale la variazione alle NTA del PRG ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge regionale n. 36/87 per il recepimento dell'art.4 della legge 7/2017, con la quale nelle zone B, C, Ct, E, F e rispettive sottozone del PRG è consentita l'attività produttiva per piccoli laboratori produttivi nei limiti di superficie massima di 250,00 mq.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Le opere consistenti nell'abitazione e nell'ex pollaio trasformato in abitazione ricadono in zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione del piano regolatore del comune di Ferentino (vedasi allegato n°9 - lotto n°1) approvato nel 1980.

A sua volta la zona Ba è suddivisa in 21 comparti di cui i fabbricati dovrebbero rientrare in uno dei comparti tra il Ba17 ed il Ba22 di cui l'indice di edificabilità fa riferimento al piano particolareggiato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

Il bene n°3, terreno agricolo, identificato dalla particella 409 ricade parte in zona omogenea "Ba" edificabile di saturazione e ristrutturazione e parte in zona omogenea "Eb" agricola ed è interessata dal vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

Il bene n°4, terreno agricolo, identificato dalla particella 734 ricade in zona omogenea "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino, è interessato dal vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo ed è interessato al vincolo fascia di rispetto aree archeologiche.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Il bene n°5, terreno agricolo, identificato dalla particella 790 ricade in zona omogenea "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino ed è interessato dal vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

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.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino è emerso che il capannone industriale sito in via Casilina sud, 53, identificato al fg. 31, particella 1048, adibito ad attività produttiva è stato realizzato in 6 fasi ed è stato suddiviso in planimetria stato di fatto in 8 parti:

- 1) prima parte, aventi dimensioni 15,00 x 28,00 ml, avente licenza edilizia n°9 del 20/01/1968 a nome di **** Omissis **** per la realizzazione di un capannone per la lavorazione del ferro su unico piano con struttura portante in acciaio della dimensione di circa 420,00 mq individuato in planimetria stato di fatto con la lettera (A) (Vedasi allegato 7) (vedasi allegato n°8 accesso agli atti lotto n°1 - documentazione urbanistica).
- 2) seconda parte, locale della superficie di 296,00 mq, costruito nell'anno 1976, con licenza edilizia n°1026/1055 del 24/05/1976, (estremi rinvenuti negli atti di compravendita ma non rinvenuti presso ufficio urbanistica (priva di elaborati e licenza edilizia), individuato in planimetria stato di fatto con la lettera (B) (Vedasi allegato 7);
- 3) terza parte, locale della superficie di circa 192,00 mq e volume di 664 mc, costruito nell'anno 1980, avente licenza edilizia in sanatoria n°1772 del 2003, individuato in planimetria stato di fatto con la lettera (C) (Vedasi allegato 7);
- 4) quarta parte, locale della superficie di circa 369,00 mq e volume di circa 2200 mc NON è stata rinvenuta alcuna documentazione, individuato in planimetria stato di fatto con la lettera (D) (Vedasi allegato 7);
- 5) quinta parte, locale della superficie di circa 302,00 mq e volume di circa 1200 mc NON è stata rinvenuta alcuna documentazione, individuato in planimetria stato di fatto con la lettera (E) (Vedasi allegato 7);
- 6) sesta parte, locale uffici della superficie di circa 45,00 mq aventi concessione edilizia a sanatoria n°113 del 04/07/2000 per ampliamento capannone ad uso servizi, (privo di elaborati grafici e autorizzazione sismica), individuato in planimetria stato di fatto con la lettera (F) (Vedasi allegato 7);
- 7) settima parte, tettoia della superficie di circa 82,00 mq, NON è stata rinvenuta alcuna documentazione, individuato in planimetria stato di fatto con la lettera (G) (Vedasi allegato 7);
- 8) ottava parte, locale verniciatura della superficie di circa 60,00 mq, NON è stata rinvenuta alcuna documentazione, individuato in planimetria stato di fatto con la lettera (H) (Vedasi allegato 7);

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.

opificio priva di autorizzazioni e non sanabile in quanto ricadente in zona edificabile "Ba" del PRG del comune di Ferentino e non in zona Produttiva "D", pertanto da demolire;

Esistenza di dichiarazione di agibilità.

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Ferentino (FR) non risultano certificati di agibilità rilasciati.

Abusi riscontrati.

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto, ed i progetti autorizzati si sono riscontrate molte difformità le quali sono state evidenziate con il colore rosso nella planimetria 7.3 allegato 7 - lotto 1.

Per le parti non autorizzate identificate dai punti n° 2-4-5-7 e 8 non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo e ne richieste di concessione edilizie a sanatoria riferite ai condoni della legge 47/85, legge 724/1994 e legge 326/2003, sia a nome dell'esecutato che a nome dei precedenti proprietari.

Sanabilità delle parti abusive

Considerato che in riferimento al PRG vigente l'opificio ricade parte in zona residenziale "Ba" di saturazione e ristrutturazione, parte in zona agricola "E" E non in zona produttiva "D", questo implica che non può essere sanato nemmeno applicando l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, perchè viene a mancare la doppia conformità urbanistica, pertanto tali parti sono da considerarsi abusive e non sanabili.

P.S. Una possibile soluzione potrebbe essere quella di sanarli ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ma con altra destinazione d'uso e con oneri superiori al normale (bisogna pagare gli oneri pari al doppio del valore venale per il rilascio della concessione edilizia a sanatoria), pertanto è meno gravoso l'onere della demolizione (smontare) e chiedere nuove autorizzazioni per una futura realizzazione.

Di seguito verrà effettuata una stima dei costi da sostenere.

In riferimento alle parti n° 1 - 3 e 6 per le quali esiste un titolo abilitativo, sono comunque carenti della seguente documentazione:

- parte 1) Considerato che la prima parte della struttura del capannone è stata autorizzata nel 1968 con licenza edilizia n.9 ed a tale data non vi era ancora l'obbligo della pratica sismica in quanto il comune di Ferentino è stato dichiarato sismico con il D.M. 1 aprile 1983 n. 209, pertanto a suo tempo era necessario solo un deposito sismico.

- parte n°3) rappresentata con la lettera (C) ampliamento dell'opificio, avente licenza edilizia in sanatoria n°1772 del 2003, corredata di elaborati grafici e certificato di idoneità statica, negli elaborati grafici viene rappresentata anche la parte indicata con la lettera (B) per la quale dovrebbe essere stata rilasciata licenza edilizia n°1026/1055 nel 1976 ma che negli archivi non è stata rinvenuta pertanto il sottoscritto ha considerato la parte (B) priva di titolo abilitativo.

- parte n°6) rappresentata con la lettera (F) ampliamento dell'opificio per realizzazione locali ad uso uffici, per una superficie di circa 45,00 mq per i quali è stata rilasciata concessione edilizia n. 113 del 04/07/2000, tale autorizzazione è priva di elaborati grafici ed autorizzazione sismica, sono state rinvenute oltre al titolo abilitativo alcune foto che identificano la parte in oggetto ed una relazione tecnica.



Stima costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi sulle parti autorizzate

Non sono presenti abusi edilizi ma solo alcuni costi per chiusura pratiche presso l'ente Regione Lazio (ex area genio civile) e per il rilascio delle certificazioni di conformità.

Quantificazione dei costi da sostenere per la pratica presso l'ente Regione Lazio (ex Genio Civile)

- Stima costo spese tecniche per presentazione pratica a sanatoria presso Genio Civile---	€ 3.000,00
- Spese tecniche per pratica urbanistica -----	€ 2.000,00
- Spese per sanatoria al genio civile costituito da relazione geologica,-----	€ 1.500,00
- prove di carotaggio sulla struttura, fondazione ed elevazione -----	€ 1.500,00
- Oneri e marche da bollo per presentazione pratica al genio civile,-----	€ 500,00
Totale spese di sanatoria per la parte n°6 lettera (F)-----	€ 9.500,00

Si stima un costo comprensivo delle spese tecniche ed oneri per la sanatoria presso ex area genio civile (comprensive di versamenti, marche da bollo, IVA e Cassa) **di circa € 10.000,00** (Euro diecimila/00).

Stima costi ed oneri per la demolizione e trasporto a discarica delle parti prive di autorizzazioni

- stima costo smontaggio copertura e strutture in acciaio delle parti (B-D-E-G) -----	€ 20.000,00
- stima costi per smaltimento e trasporto a discarica del tetto e strutture in acciaio, compensato dal ricavo della vendita dell'acciaio ricavato, capriate e pilastri-----	€ 0,00
- stima costi per demolizione, trasporto e smaltimento parti in muratura-----	€ 9.000,00
- stima costi per demolizione, trasporto e smaltimento cabina verniciatura parte (H) -----	€ 20.000,00
- stima pratica edilizia scia in sanatoria per demolizione delle opere abusive-----	€ 1.500,00
Totale spese di demolizione per la parti n°2-4-5-7 e 8 -----	€ 50.500,00

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, dell'opificio, per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 50.500,00 (Euro cinquantamila/cinquecento/00) comprensivi di iva.

Si stima una spesa forfettaria per il rilascio delle certificazioni degli impianti per le parti sanabili di circa € 10.000,00.

Si stima una spesa forfettaria per la variazione catastale da effettuarsi per mancata corrispondenza con lo stato di fatto di circa € 1.000,00.

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'opificio quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 71.000,00 (Euro settantunomila/00) per la sanabilità degli abusi edilizi e demolizione delle parti non autorizzate.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, 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.

I fabbricati identificati sulla particella 1145, costituiti da abitazione della superficie lorda di circa 37,00 mq e da ex pollaio trasformato in abitazione della superficie lorda di circa 32,00 mq (vedasi allegato n°7 lotto n°1 - planimetria 7.7), da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino sono risultati privi di

titoli abilitativi e di richiesta di concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 57/85 - legge 724/1994 e legge 326/2003, sia a nome dell'esecutato che a nome dei precedenti proprietari.

Successivamente il sottoscritto richiedeva aerofoto presso l'IGM Militare di Firenze dalla quale è emerso che i fabbricati nel 1967 non erano stati ancora realizzati pertanto si possono ritenere abusivi e da demolire.

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.

Abusi riscontrati

Sulla particella 1145 insistono le seguenti strutture risultate abusive:

- Abitazione della superficie lorda di circa 37,00 mq, costituita da cucina, disimpegno camera da letto e servizio wc oltre al balcone di circa 4,5 mq;
- ex locale pollaio trasformato in abitazione costituito da cucina, camera da letto e servizio wc della superficie lorda di circa 32,00 mq oltre a tettoia di circa 9,00 mq.

Sanabilità delle opere

Le opere consistenti nell'abitazione e nell'ex pollaio trasformato in abitazione ricadono in zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione del piano regolatore del comune di Ferentino (vedasi allegato n°9 - lotto n°1) approvato nel 1980.

Considerato:

- che da accesso agli atti non è emerso alcun titolo abilitativo;
 - che le strutture sono state realizzate antecedentemente all'approvazione del piano regolatore, cioè prima del 1980, viene a mancare la possibilità di poter applicare l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per la sanabilità degli stessi in quanto non vi è la doppia conformità urbanistica, cioè che alla data dell'abuso e ad oggi i fabbricati potevano essere realizzati dietro rilascio di titoli edilizi, in quanto prima del 1980 l'attuale terreno edificabile era agricolo;
 - che alla data dell'ultimo condono edilizio anno 2003 non esistevano le ragioni del credito pertanto non si possono riaprire i termini per la sanabilità degli stessi in riferimento all'ultimo condono edilizio legge 326/2003;
- pertanto gli immobili su descritti sono da considerarsi non sanabili.

Stima costi di demolizione e trasporto a discarica, comprensivi di oneri di smaltimento delle opere non sanabili:

- immobile abitazione sup. 37,00 mq x 4,50 m x € 60,00/mc= ----- € 9.990,00
- abitazione (ex pollaio) sup. 32,00 mq x 3,00 x € 60,00/mc=-----€ 5.760,00
- tettoia in lamiera sup. 9,00 mq x 2,00 m € 30,00/mc=----- € 540,00

- Spese tecniche Pres. SCIA presso ufficio urb.+Dir.----- € 3.000,00
 - Oneri da versare al comune per pres. SCIA ----- € 1.210,00
Totale spese di demolizione ----- € 20.500,00

Si stima un costo comprensivo delle spese per demolizione delle opere abusive comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di trasporto a discarica, smaltimento e di IVA pari a circa € 20.500,00 (Euro ventimilacinquecento/00).

Si ritiene inoltre necessaria effettuare la variazione catastale dopo la demolizione consistente nella cancellazione dei fabbricati dalla particella 1145, pertanto si stima un ulteriore costo per la **pratica catastale di circa € 1.700,00.**

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'area urbana, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 22.200,00 (Euro ventiduemiladuecento/00) per la demolizione degli abusi edilizi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Sulla particella di terreno identificata con la particella 790, avente destinazione urbanistica per uso agricolo, è stata realizzata recinzione in muratura con sovrastante ringhiera e cancello in ferro scorrevole, sul lato strada e recinzione con paletti in ferro e rete metallica sugli altri lati. Circa 2/3 del terreno risulta pavimentato con brecciolino stabilizzato ed adibito parte ad uso parcheggio e parte ad uso deposito materiali.

Considerato che da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Frosinone, non si è riscontrata alcuna autorizzazione edilizia per tali opere, pertanto la recinzione, la pavimentazione e la pavimentazione devono ritenersi abusive.

Abusi riscontrati:

- realizzazione di recinzione;
- pavimentazione per circa 2/3 della superficie con brecciolino stabilizzato;
- utilizzo di 1/3 della superficie a deposito di materiali.

Sanabilità degli abusi:

- Considerato che la recinzione poteva essere realizzata previa presentazione di titolo abilitativo, e che ad oggi può essere realizzata, pertanto può essere sanata presentando SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del 380/2001 e successive modifiche.
- Considerato che il terreno agricolo non poteva essere trasformato a piazzale per uso parcheggio, si ritiene che debba essere demolito, cioè tolto il brecciolino/stabilizzato.

Stima costi sanabilità della recinzione

- Spese per presentazione SCIA a sanatoria e diritti di segreteria € 1.200,00
 - Spese tecniche per presentazione Scia e pratica al genio civile € 1.800,00
 - Spese per prove di carotaggio su calcestruzzo e acciaio € 700,00
 - Spese diritti e marche per presentazione pratica al Genio Civile € 500,00
Totale spese da sostenere per sanare la recinzione € 4.200,00

Stima dei costi per l'eliminazione del piazzale costituito da brecciolino/stabilizzato

- Spese per lo smaltimento di materiale depositato € 500,00
 - Spese per la rimozione di brecciolino/stabilizzato € 1.000,00
Totale stima delle spese da sostenere per il ripristino del terreno € 1.500,00

Si ritiene pertanto di **considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'appezzamento di terreno quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 5.700,00** (Euro cinquemilasettecento/00), comprensivo di iva.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

L'immobile pignorato (opificio) identificato con la particella 1048, ricade per la maggior parte in "zona omogenea "Ba" di saturazione e ristrutturazione del PRG vigente del comune di Ferentino (FR) (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, non si è riscontrato ne oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

Dalle tavole del PTPR l'opificio risulta ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Il bene n°1 è interessato dalla Zona omogenea Aree di rispetto, incluso in parte nella zona omogenea Viabilità ed interessato al vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Il bene n°2 identificato dalla particella 1145 ricade in "zona omogenea "Ba" di saturazione e ristrutturazione del PRG vigente del comune di Ferentino (FR) (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, non si è riscontrato ne oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

Dalle tavole del PTPR la particella 1145 risulta ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Il bene n°2 è interessato dalla Zona omogenea Aree di rispetto, incluso in parte nella zona omogenea Viabilità ed interessato al vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

Dalle tavole del PTPR la particella 409 risulta ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Il bene n°3 identificato dalla particella 409 è interessata dalla zona omogenea aree di rispetto ed interessata al vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734

Dalle tavole del PTPR la particella 734 risulta ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" con vincolo archeologico per una striscia di terreno di circa 20,00 metri verso via Casilina Sud (vedi



allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Il bene n°4 identificato dalla particella 734 è interessata dalla zona omogenea aree di rispetto ed interessata al vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Dalle tavole del PTPR la particella 790 risulta ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore", senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Il bene n°5 identificato dalla particella 790 è interessata dalla zona omogenea aree di rispetto ed interessata al vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

Il lotto n°2 è costituito da fabbricato agricolo in corso di costruzione identificato dalla particella n. 692 e da due appezzamenti di terreno agricolo adiacenti al fabbricato identificati con le particelle 305 e 691.

Il fabbricato agricolo in corso di costruzione, è stato realizzato nel 2008 con permesso di costruire n. 96 del 2005 e successiva variante rilasciata con permesso di costruire n. 100 del 17/10/2008.

Si sviluppa su due piani, piano interrato e piano terra della superficie lorda di circa 125,00 mq per il piano interrato e circa 112,00 mq per il piano terra, con annesso terreno costituito dalla particella 692, vedasi estratto di mappa allegato n°2 - documenti catastali - lotto n°2.

Situato in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, dista circa 3,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina Nord dalla quale dista circa 1,00 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/01/2022 alle ore 11:00, in Ferentino via Casilina Sud. 53, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 04/01/2022 è convenuta il Sig. **** Omissis **** parente della rappresentante legale della. (**** Omissis ****) che ha permesso l'accesso agli immobili pignorati.

Il C.T.U. in presenza del custode, dott.ssa Simonetta Chiappini e del sig. **** Omissis **** ha proceduto ad ispezionare gli immobili per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna degli immobili, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere gli immobili oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

Il bene n° 7 è costituito da striscia di Terreno agricolo della superficie di circa 300,00 mq, con accesso da via Valle Para, snc, adiacente all'altra particella di terreno pignorata, bene n°8. Sulla particella 305 insiste servitù di passaggio per altri fondi agricoli.

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 VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

Il bene n° 8 è costituito da appezzamento di Terreno agricolo della superficie di circa 1690,00 mq, con accesso da via Valle Para, snc, adiacente all'altra particella di terreno pignorata, bene n°7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-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.

In data 09/12/2021 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 09/12/2021 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra **** Omissis ****, ha contratto matrimonio il 08/10/1994 nel comune di Alatri (FR) con il sig. **** Omissis ****.

ANNOTAZIONI: - All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**CONFINI****BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T**

Gli immobili costituenti il lotto n°2 confinano rispettivamente:

- il fabbricato che costituisce il bene n°6 identificato nella particella n°692, confina con la particella n. 270 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, con la particella n.290 di proprietà del sig. **** Omissis **** e con la particella n.146 di proprietà del sig. **** Omissis ****, salvo altri.
- il terreno identificato con la particella n.691, confina con la particella n. 146 di proprietà del sig. **** Omissis ****, con la particella n. 305 oggetto di esecuzione e con via Valle Para, salvo altri
- il terreno identificato con la particella n. 305 confina con la particella n. 205 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, con la particella n.691, oggetto di pignoramento e con via Valle Para.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

- il terreno identificato con la particella n.691, confina con la particella n. 146 di proprietà del sig. **** Omissis ****, con la particella n. 305 oggetto di esecuzione e con via Valle Para, salvo altri

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

- Il terreno identificato con la particella n.691, confina con la particella n. 146 di proprietà del sig. **** Omissis ****, con la particella n. 305 oggetto di esecuzione e con via Valle Para, salvo altri.

CONSISTENZA**BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo in corso di costruzione piano S1	108,75 mq	125,80 mq	1,00	125,80 mq	2,90 m	S1
Fabbricato agricolo in corso di costruzione	97,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,90 m	T
Marciapiede (balcone scoperto)	18,60 mq	18,60 mq	0,25	4,65 mq	0,00 m	T
Terreno perimetrale della part. 692 decurtato della superficie del fabbricato	2124,00 mq	2124,00 mq	0,01	12,74 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				255,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				255,19 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato agricolo si sviluppa su due piani così suddiviso:

Piano interrato

-n°1 locale rimessa agricola avente superficie netta di circa 108,75 mq;

Piano terra

- n°1 locale deposito agricolo, privo di chiusura perimetrale della superficie di circa 112,00 mq;
- n°1 marciapiede (balcone scoperto) realizzato a sbalzo su muro di contenimento della superficie di circa 18,60 mq.

La particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificata con il n°692 ha una superficie di circa 2550,00 mq che decurtata della superficie del fabbricato di circa 125,80 mq, ne restano circa 2.124,00 mq che sono stati calcolati con coefficiente valutativo in rapporto al costo di costruzione del fabbricato, ottenendo un valore di circa € 2,00/mq.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1690,00 mq	1690,00 mq	1,00	1690,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1690,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 42 40 Reddito dominicale € 5,47 Reddito agrario € 5,47
Dal 05/10/2005 al 24/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 144 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 42 40
Dal 24/05/2007 al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 692 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 25 50
Dal 01/08/2008 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 692 Categoria C Piano T-1
Dal 12/03/2009 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 692 Categoria C Piano T-1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 03 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,46
Dal 05/10/2005 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 03 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,46
Dal 12/03/2009 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 03 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,46

i titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 42 40 Reddito dominicale € 5,47 Reddito agrario € 5,47
Dal 05/10/2005 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 144 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 42 40 Reddito dominicale € 21,90 Reddito agrario € 12,04
Dal 12/03/2009 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 691 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 16 90



DATI CATASTALI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	692			F3						

Corrispondenza catastale**Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

Il confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non è stato effettuato in quanto essendo il fabbricato in corso di costruzione la planimetria catastale è mancante.

Dall'estratto di mappa il fabbricato risulta non inserito in mappa, ma da altro sito che sovrappone le immagini di google maps con il catastale dell'agenzia delle Entrate (Formaps), il fabbricato risulta essere presente, pertanto necessita di istanza di correzione per reinserire il fabbricato in mappa costituito con Tipo Mappale del 24/05/2007 Pratica n. FR0231796 in atti dal 24/05/2007 (n. 231796.1/2007).

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato permesso di costruire n. 96 del 2005 e successiva variante rilasciata con permesso di costruire n. 100 del 17/10/2008 per delocalizzazione del fabbricato.

Il fabbricato risulta in corso di costruzione costituito da due piani, piano interrato e piano terra, con struttura portante in cemento armato e copertura a due falde. Le dimensioni del fabbricato corrispondono a quanto rilevato e riportato nella planimetria dello stato di progetto. Il piano primo è privo di chiusura perimetrale con mattoni forati (come visibile da allegato fotografico - allegato n°3 - lotto n°2) pertanto nel calcolo delle superfici non è stata fatta la distinzione tra locale deposito e porticato come riportato nel progetto autorizzato in quanto al momento del sopralluogo è da considerarsi come se fosse tutto porticato. Nella stima è stato considerato un valore più basso a mq.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	305				Seminativo arborato	4	00 03 00 mq	0,46 €	0,46 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	691				Oliveto	3	00 16 90 mq	8,73 €	4,8 €	

Corrispondenza catastale

La particella di terreno identificata con il n. 691 ha qualità oliveto, nello stato di fatto su tale particella non vi è alcun albero di ulivo, pertanto va presentata pratica "docte" presso catasto per cambio di coltura e portarla a seminativo.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

Dall'estratto di mappa il fabbricato risulta non inserito in mappa, ma da altro sito che sovrappone le immagini di google maps con il catastale dell'agenzia delle Entrate (Formaps), il fabbricato risulta essere presente, pertanto necessita di istanza di correzione per reinserire il fabbricato in mappa costituito con Tipo Mappale del 24/05/2007 Pratica n. FR0231796 in atti dal 24/05/2007 (n. 231796.1/2007).

Il fabbricato risulta essere realizzato delle stesse dimensioni così come riportate negli elaborati grafici allegati al permesso di costruire, ma non risulta essere presente la chiusura del piano terra, pertanto l'eventuale acquirente per poter effettuare la chiusura del piano sovrastante dovrà chiedere un nuovo permesso di costruire in quanto quello rilasciato nel 2008 è scaduto, sono trascorsi oltre 3 anni. Per tale inconveniente il sottoscritto non ha considerato un costo a decurtazione del prezzo finale in quanto la stima è avvenuta sullo stato di fatto, attuale.

Sulla particella 692 su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione, sono presenti anche circa 8 alberi di ulivo i quali visto il numero esiguo non sono stati valutati.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

L'immobile realizzato nel anni 2006 - 2008 si presenta in corso di costruzione in normale stato conservativo, La tamponatura del piano interrato essendo stata realizzata con forati bucati non è idonea a sorreggere la spinta del terreno in quanto necessita di chiusura o in blocchi pieni di cemento oppure di pareti di contenimento in c.a. Come visibile da foto allegate la spinta del terreno ha causato in alcune parti il ribaltamento delle pareti realizzate con mattoni forati.

Al piano terra non è stata ancora realizzata la tamponatura perimetrale, privo di pavimentazione, muri ed impianti.

Non è presente recinzione lungo il perimetro della particella 692 di circa 2500 mq (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 2).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

La particella di terreno risulta utilizzata come strada di passaggio per raggiungere il fabbricato in corso di costruzione e da altri proprietari dei fondi limitrofi in quanto sulla stessa insiste servitù di passaggio.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

La particella di terreno risulta essere incolta ed abbandonata alla vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

L'accesso al fabbricato pignorato avviene da strada comunale via Valle Para, n°202 attraversando la particella n°305 che svolge la funzione di strada priva di pavimentazione.

Non risultano parti comuni sulla particella 692.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

L'accesso alla particella pignorata avviene da strada comunale via Valle Para, snc.

Non risultano parti comuni sulla particella 305.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

L'accesso alla particella di terreno avviene da strada comunale via Valle Para, snc, attraversando la particella n°305 che svolge la funzione di strada, priva di pavimentazione.

Non risultano parti comuni sulla particella 691.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

Sulla particella 692 non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici.

Da atto notarile notaio Ortolan del 2005 si evince servitù coattiva a favore dei sig.ri **** Omissis **** che dovrebbe ricadere sulla particella 305, non è specificato se ricade anche sulla particella 692.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

Sulla particella 305 non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici.

Da atto notarile notaio Ortolan del 2005 si evince servitù coattiva a favore dei sig.ri **** Omissis **** che ricadere sulla particella 305.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

Sulla particella 691 non gravano ne servitù, censo, ne livelli e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

Il fabbricato agricolo in corso di costruzione, è stato realizzato nel 2006-2008 con struttura portante in cemento armato, costituito da due piani, uno interrato e l'altro fuori terra, con solai in laterizio, il tetto è a due falde con copertura in legno e tegole in laterizio.

Il piano interrato presenta chiusura con tamponatura non idonea a sorreggere la spinta del terreno in quanto realizzato con mattoni forati, come si può osservare da foto allegate, in alcune parti sono già crollate, pertanto la tamponatura andrebbe rifatta con mattoni pieni in cls o con muro di contenimento in cls.

Il piano terra si presenta con solo pilastri in c.a. senza chiusura perimetrale in quanto non ancora realizzata, I due piani sono posti in comunicazione da scala in c.a. interna, come visibile da allegato fotografico.

Non sono presenti ne infissi, ne impianti termici, ne servizi elettrici, ne idrici, ecc.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

Il fabbricato agricolo in corso di costruzione, bene n°6, distinto in catasto al foglio 20 particella 692 risulta a disposizione della ditta esecutata.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

La particella di terreno risulta a disposizione della ditta esecutata.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

La particella di terreno risulta a disposizione della ditta esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1970 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mauro Marè	03/01/1970	1496	205
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/01/1970	5827	388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ferentino	15/01/1970	21	91
Dal 05/10/2005 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annamaria Ortolan	05/10/2005	191916	8354
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/11/2005	16987	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	03/11/2005	4622	1T
Dal 12/03/2009 al 22/06/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvi Angelo	12/03/2009	64559	16493
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/04/2009	8360	6283

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	31/03/2009	2315	1T

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1970 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marè Mauro	03/01/1970	1496	205
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/01/1970	1033	5827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2005 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Ferentino	15/01/1970	21	91
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ortolan Annamaria	05/10/2005	191916	8354
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/11/2005	16987	
		Registrazione			
Dal 12/03/2009 al 22/06/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	03/11/2005	4622	1-T
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvi Angeto	12/03/2009	64559	16493
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/04/2009	8360	6283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	31/03/2009	2315	1T

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1970 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marè Mauro	03/01/1970	1496	205
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/01/1970	1033	5827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2005 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Ferentino	15/01/1970	21	91
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annamaria Ortolan	05/05/2005	191916	8354
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/11/2005	16987	
		Registrazione			
Dal 12/03/2009 al 22/06/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	03/11/2005	4622	1T
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvi Angelo	12/03/2009	64559	16493
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/04/2009	8360	6283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	31/03/2009	2315	1T



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.080,61
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/04/2020
N° repertorio: 353
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2020
Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2021
Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020

Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

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

Capitale: € 15.080,61

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/04/2020

N° repertorio: 353

N° raccolta: 2020



Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 03/08/2020

Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 17/03/2021

Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 08/05/2020

Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

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

Capitale: € 15.080,61

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/04/2020

N° repertorio: 353

N° raccolta: 2020



Trascrizioni



- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 03/08/2020

Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 17/03/2021

Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

La particella di terreno identificata con il n. 692 è situata in zona omogenea agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino. In tale area è consentita solo le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo agricolo con indice di IFF massimo di mc 0,07/mq per quanto riguarda l'uso prettamente agricolo (stalle, rimesse, cantine, depositi, ecc) più un Iff fondiario massimo di 0,03mc/mq per la residenza dell'agricoltore e dei suoi familiari, con lotto minimo per il residenziale pari a 10.000 mq.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

La particella di terreno identificata con il n. 305 è situata in zona omogenea agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

La particella di terreno identificata con il n. 691 è situata in zona omogenea agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato permesso di costruire n. 96 del 2005 a nome di **** Omissis **** e successiva variante rilasciata con permesso di costruire n. 100 del 17/10/2008 per delocalizzazione del fabbricato.

In riferimento all'autorizzazione sismica è stato rilasciata autorizzazione prot. n°168259 prot. serv. n. 3392/2001 rilasciato il 18/12/2001 ed attestato di deposito del progetto di adeguamento sismico per la modifica di ubicazione di un fabbricato ad uso agricolo in c.a. avente prot. n. 199305 posizione n°820/2008.



E' presente la comunicazione inizio lavori per la costruzione del fabbricato avente protocollo n: 13729 del 16/06/2006.

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.

Abusi riscontrati

Sul fabbricato in corso di costruzione non sono emersi abusi edilizi.

In riferimento alla posizione sismica del fabbricato, lo stesso è carente di certificato di idoneità statica e sismica ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85.

Sanabilità delle opere

L'immobile è sanabile dal punto di vista sismico presentando Certificato di idoneità statica e sismica.

Quantificazione oneri necessari al rilascio del deposito del certificato di idoneità statico sismico

- Spese tecniche per presentazione certificato statico/sismico..... € 2.000,00
- Costo prove sui materiali e versamenti da effettuarsi presso genio civile € 1.500,00

Si stima un costo comprensivo delle spese per rilascio dell'autorizzazione sismica a sanatoria per il fabbricato agricolo (comprensive di IVA e Cassa) di € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00).

Si ritiene pertanto di ***considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 3.500,00*** (Euro tremilacinquecento/00) per la sanabilità degli abusi edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

Il fabbricato ricade nella tavola B del PTPR in cui non si evincono vincoli e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - lotto n°2- stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

Dalle tavole del PTPR la particella 305 risulta ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore", senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691**

Dalle tavole del PTPR la particella 691 risulta ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore", senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 2 lotti. Il lotto n°1 è costituito da n°5 beni, catastalmente identificati come opificio, abitazione civile e appezzamenti di terreno circostanti ricadenti parte in zona "Ba" Ristrutturazione e completamento e parte in "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina Sud, (via Pietralata, 53).

Bene n°1 - Capannone industriale fg. 31 part. 1048 cat. D7 L'immobile pignorato è costituito da capannone industriale situato a Ferentino in via Pietralata, n°53, identificato al N.C.E.U. al fg. 31, part. 1048, categoria D/7 (opificio) avente superficie tot. lorda di circa 1638,00 mq (di cui circa 125,00 mq ad uso uffici) oltre tettoia adiacente di circa 82,00 mq e locale verniciatura di circa 60,00 mq. L'immobile ricade per la maggior parte in zona a destinazione "Ba" di saturazione e ristrutturazione e per una minima parte in zona "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino. Dista circa 1,5 km dal centro urbano ed a circa 300 m da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile. Il bene n°1 (opificio) pignorato si sviluppa su unico piano terra ed è stato realizzato in 6 periodi diversi, la prima parte è stata autorizzata con licenza edilizia n°9 del 1968 (per una superficie di circa 420,00 mq), la seconda parte è stata autorizzata con licenza edilizia n°1026/1055 del 1976 (di cui non si è rinvenuto il titolo, pertanto è stata considerata abusiva) per una superficie di circa 294,00 mq, la terza parte avente licenza edilizia a sanatoria n° 1772 del 2003 (per una superficie di circa 192,00 mq), la quarta e quinta parte per un ampliamento di circa (369,00 + 302,00)=671,00 mq di cui non si è a conoscenza di titoli abilitativi, un sesto ampliamento ad uso uffici della superficie di circa 51,00 mq per il quale nel 2000 viene rilasciata concessione edilizia a sanatoria n°113 per una superficie di 45,00 mq. Successivamente al 2000 viene realizzata la tettoia di circa 82,00 mq priva di titoli abilitativi. Sulla corte è presente altra struttura adibita a locale verniciatura della superficie di circa 60,00 mq priva di autorizzazioni.

L'accesso all'immobile avviene da via Pietralata, 53, attraverso corte esterna esclusiva graffata con la part. 1048, ed accedendo al portone in alluminio per accedere agli uffici oppure attraverso serrande in acciaio per accedere ai locali adibiti alla produzione. L'opificio in oggetto di esecuzione è costituito a piano terra da zone di produzione, zone adibite a locali depositi, a zone di esposizione prodotti, ad uso uffici, a servizi wc, disimpegno, archivio e zona vendite, ed a piano primo è costituito da un piccolo soppalco in acciaio della superficie di circa 12,00 mq adibito a locale deposito, al quale si accede tramite scala in acciaio posta all'interno del capannone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1048, Zc. 2, Categoria D7

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

**Premesso:**

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta locato con contratto di locazione opponibile;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una



situazione di vendita forzata;

- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per (l'opificio) in zona industriale, considerato che si presenta rifinito in tutte le sue parti, pavimentato, presenza per le parti poste in vendita di licenza edilizia e di concessione edilizia a sanatoria, da un min. di €/mq. 250,00 ad un max. di €/mq. 800,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili ricadenti in zona via Casilina, considerati: - laboratori in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq. 600,00; mentre i magazzini ed uffici non vengono riportati;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato **pari ad €/mq. 600,00**, (per l'immobile opificio costituito parte ad uso magazzino, parte ad uso uffici e parte ad uso produttivo, (in zona industriale "Ba" del PRG del comune di Ferentino), in stato conservativo normale;
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (opificio) mq. 744,36

Mq. 744,36 x €. 600,00/mq. x 100% = ----- € 446.616,00

Detrazione per chiusura lavori, collaudo ecc = ----- **€ - 71.600,00**

TOTALE ----- = € 375.016,00

VALORE DEL BENE N°1

Il probabile valore di mercato dell' opificio identificato dal bene n°1 è pertanto pari ad € 375.016,00 arrotondabile ad € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

• Bene N° 2 - *Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T*

Bene n°2 - Fabbricato identificato come civile abitazione al fg. 31 part. 1145, Il fabbricato di civile abitazione risulta essere stato realizzato dopo il 1967 e privo di titoli abilitativi. Dista circa 1,5 km dal centro urbano ed a circa 300 m da via Casilina Sud, pertanto facilmente raggiungibile, ricadente in zona "Ba" di Ristrutturazione e completamento del PRG del comune di Ferentino. L'accesso all'immobile avviene da via Pietralata, 59, attraverso corte esterna esclusiva graffiata con la part. 1145, ed accedendo al portone in legno. Il fabbricato privo di titoli abilitativi risulta essere costituito da unico piano rialzato suddiviso in cucina, disimpegno, servizio wc ed una camera da letto, per una superficie lorda di circa 37,00 mq oltre ad un balcone di circa 4,5 mq. Sulla particella 1145 pignorata è presente anche altro



fabbricato che catastalmente è rappresentato come pollaio ma che nella realtà è stato trasformato in abitazione, senza alcun titolo abilitativo, della superficie lorda di circa 32,00 mq con tettoia adiacente di circa 9,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1145, Zc. 1, Categoria A4

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



Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile valutato è solo il terreno in quanto i fabbricati sono da demolire, i quali risultano ceduti in locazione con contratto opponibile alla procedura;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica (situato in zona "Ba" di completamento e ristrutturazione in zona edificabile);
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per terreni edificabili e non simili per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobile terreno edificabile in zona "Ba" di saturazione e ristrutturazione del piano regolatore del comune di Ferentino, da un min. di €/mq. 20,00 ad un max. di €/mq. 50,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2021), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili terreno edificabile, valore non previsto; pertanto è stato considerato un valore medio delle quotazioni pubblicate dalle agenzie immobiliari che è all'incirca pari ad € 40,00/mq.
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta, si ritiene corretto **adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 40,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona edificabile "Ba" del PRG del comune di Ferentino), adiacente via Casilina, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie come sopra riportata:

Superficie complessiva (area urbana con fabb. da demolire) di circa mq. 555,00

Mq. 555,00 x €. 40,00/mq. x 100% = ----- € 22.200,00

- Decurtazione per spese di demolizione dei fabb. presenti in sito ----- € - 20.500,00

- Decurtazione per spese catastali per cancellazione dei fabbricati al

nceu ed in mappa catastale € - 1.700,00

TOTALE ----- € 0.000,00

VALORE DEL BENE N°2

Il probabile valore di mercato dell'immobile terreno edificabile detratto gli oneri di demolizione degli immobili presenti in sito è pertanto pari ad € 0.000,00 (zero/00) pari al 100/100 della piena proprietà del bene n°2. □



• **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409**

La particella di terreno 409 adibita a seminativo, ricade parte in zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione e parte in zona "Ea" agricola. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio urbanistica del comune di Ferentino non si evincono le quantità ricadenti nell'una e nell'altra parte, pertanto per il calcolo il sottoscritto ha effettuato sovrapposizione tra la mappa catastale e lo stralcio del PUC dalla quale si ha che circa 1/3 della particella 409 ricade in zona edificabile "Ba" e circa 2/3 in zona agricola. La particella di terreno è adiacente alla 1145 descritta come bene n°2, sulla quale insiste servitù di passaggio per la part. 409 e part. 734 che verrà descritta nel bene n°4.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 409, Qualità Seminativo arborato

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

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori: - VALORI DI MERCATO per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola/edificabili, considerato che si presentano coltivati a seminativo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.5,00;
- VALORI O.M.I. (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 10.355,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,00, (per la parte di terreno ricadente in zona agricola in quanto vicina a via Casilina Sud, mentre per la parte edificabile si ritiene corretto applicare un prezzo di € 40,00/mq. Si ritiene opportuno attribuire un valore per la particella 409 così suddiviso:
per la parte che ricade in zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione che corrisponde a circa 1/3 della superficie un valore pari ad €/mq 40,00
mentre per la parte ricadente in zona "Ea" agricola, che corrisponde a circa i 2/3 della superficie un valore di €/mq 5,00.

Pertanto nel calcolo si ottiene:

407/3= 135,6 mq in zona "Ba"

407x2/3=271,3 mq in zona "Ea"

Valore commerciale:

35,60 mq x €40,00 = € 5.424,00

271,30 mq x € 5,00 = € 1.356,00

Totale ----- € 6.780,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA BENE N.3

Il probabile valore di mercato del bene n°3 appartenente al lotto n°1, terreno parte agricolo e parte edificabile è pertanto **pari ad € 6.780,00** (seimilasettecentottanta/00) arrotondabile ad **€ 6.700,00** (seimilasettecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734
La particella di terreno 734 adibita a seminativo, avente una superficie di circa 830,00 mq, ricade in zona "Ea" agricola del PRG del comune di Ferentino. L'accesso avviene da via Pietralara, 59, attraverso cancello in ferro ed attraversando le particelle 1148 e 409 su cui insiste servitù di passaggio a favore della particella 734.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 734, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola/edificabili, considerato che si presentano coltivati a seminativo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.5,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 10.355,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,00, (per il terreno ricadente in zona agricola in quanto vicina a via Casilina Sud, Si ritiene opportuno **attribuire un valore per la particella 734 di € 5,00/mq**, in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 277 = mq 830,00

830,00 mq x 100% = mq. 830,00 x € 5,00/mq = ---- € 4.150,00

Totale ----- € 4.150,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA BENE N.4

Il probabile valore di mercato del bene n°4 appartenente al lotto n°1, terreno agricolo è pertanto pari ad € 4.150,00 (quattromilacentocinquanta/00) arrotondabile ad € 4.100,00 (quattromilacento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790**

Appezamento di terreno agricolo identificato alla part. 790 del fg. 31 avente superficie di circa 920,00 mq, ricadente in zona agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino. L'accesso avviene da via Pietralara, snc, tramite cancello in ferro. La particella risulta essere recintata su lato strada con muretto in muratura e sovrastante ringhiera, mentre sugli altri lati è stata recintata con paletti in ferro e rete metallica. Attualmente tale superficie viene utilizzata parte come parcheggio auto dei dipendenti della ditta affittuaria, parte come deposito di materiali e parte è coperta da vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 790, Qualità Seminativo arborato

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

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola/edificabili, considerato che si presentano coltivati a seminativo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.5,00;

- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 10.355,00;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,00, (per il terreno ricadente in zona agricola in quanto vicina a via Casilina Sud, Si ritiene opportuno attribuire un **valore per la particella 734 di € 5,00/mq**, in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 790 = mq 920,00

- 920,00 mq x 100% = mq. 920,00 x € 5,00/mq = -----€ 4.600,00
 - Stima del valore della recinzione presente in loco e sanabile -----€ 8.000,00
 - Decurtazione per ripristino stato dei luoghi e sanabilità della recinzione -----€ - 5.700,00
Totale -----€ 6.900,00

STIMA BENE N.5

Il probabile **valore di mercato del bene n°5** appartenente al lotto n°1, terreno agricolo con recinzione è pertanto **pari ad € 6.900,00** (seimilanovecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazioni	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T	744,36 mq	600,00 €/mq	€ 446.616,00	100,00%	€ - 71.616,00	€ 375.000,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T	555,00 mq	40,00 €/mq	€ 22.200,00	100,00%	€ - 22.200,00	€ 0.000,00
Bene N° 3 - Terreno Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409	135,60 mq	40,00 €/mq	€ 5.424,00	100,00%	€ - 24,00	€ 5.400,00
	271,30 mq	5,00 €/mq	€ 1.356,00	100,00%	€ - 56,00	€ 1.300,00
Bene N° 4 - Terreno Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734	830,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.150,00	100,00%	€ - 50,00	€ 4.100,00
Bene N° 5 - Terreno Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790	920,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.600,00	100,00%	€ - 5.700,00	€ 6.900,00
	Valore di stima della recinzione		€ 8.000,00			
VALORE DI STIMA LOTTO N°1:						€ 392.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T**

Il lotto n°2 è costituito da fabbricato agricolo in corso di costruzione identificato dalla particella n. 692 e da due appezzamenti di terreno agricolo adiacenti al fabbricato identificati con le particelle 305 e 691. Il fabbricato agricolo in corso di costruzione, è stato realizzato nel 2008 con permesso di costruire n. 96 del 2005 e successiva variante rilasciata con permesso di costruire n. 100 del 17/10/2008. Si sviluppa su due piani, piano interrato e piano terra della superficie lorda di circa 125,00 mq per il piano interrato e circa 112,00 mq per il piano terra, con annesso terreno costituito dalla particella 692, vedasi estratto di mappa allegato n°2 - documenti catastali - lotto n°2. Situato in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, dista circa 3,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina Nord dalla quale dista circa 1,00 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 692, Categoria F3

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

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta a disposizione della ditta esecutata;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.

- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;

- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;

- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili non residenziali simili per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

• **VALORI DI MERCATO** - per immobile non residenziali in zona agricola, considerato che si presenta non rifinito ma in corso di costruzione, a rustico della struttura in cemento armato privo di impianti, con titolo abilitativo da un min. di €/mq. 300,00 ad un max. di €/mq.500,00;

• **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2021), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili locali magazzini in stato conservativo normali, da un min. di €/mq. 500,00 ad un max. di €/mq. 700,00;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato **pari ad €/mq. 330,00**, (per l'immobile rimessa agricola con struttura in c.a. con permesso di costruire, considerato che l'immobile è in corso di costruzione e si presenta a rustico con copertura a tetto), considerata anche la posizione (in zona di agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), in stato conservativo normale.

Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato, in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva mq. 255,19

Mq. 255,19 x €. 330,00/mq. x 100% = -----€ 84.212,70

Detrazione per spese ed oneri per pratica presso Genio Civile -----**€ - 3.500,00**

TOTALE ----- € 80.712,70

STIMA BENE N°6

Il probabile **valore di mercato dell'immobile Bene n°6** è pertanto pari ad € 80.712,70 arrotondabile ad **€ 80.500,00** (ottantamila/cinquecento/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

• **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305**

Il bene n° 7 è costituito da striscia di Terreno agricolo della superficie di circa 300,00 mq, con accesso da via Valle Para, snc, adiacente all'altra particella di terreno pignorata, bene n°8. Sulla particella 305 insiste servitù di passaggio per altri fondi agricoli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 305, Qualità Seminativo arborato

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione della ditta esecutata;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (Ea) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola/edificabili, considerato che si presentano coltivati a seminativo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 10.355,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare **un valore di mercato pari ad €/mq. 2,00**, (per il terreno ricadente in zona agricola , Si ritiene opportuno attribuire un valore per la particella 305 di € 2,00/mq, in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 305 = mq 300,00

300,00 mq x 100% = mq. 300,00 x € 2,00/mq = ---- € 600,00

Totale ----- € 600,00

STIMA BENE N.7

Il probabile **valore di mercato del bene n°7** appartenente al lotto n°2, terreno agricolo è pertanto **pari ad € 600,00** (seicento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □

• **Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691**

Il bene n° 8 è costituito da appezzamento di Terreno agricolo della superficie di circa 1690,00 mq, con accesso da via Valle Para, snc, adiacente all'altra particella di terreno pignorata, bene n°7.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 691, Qualità Oliveto

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione della ditta esecutata;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (Ea) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola/edificabili, considerato che si presentano coltivati a seminativo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 10.355,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato **pari ad €/mq. 2,00**, (per il terreno ricadente in zona agricola , Si ritiene opportuno attribuire un valore per la particella 305 di € 2,00/mq, in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 691 = mq 1690,00

1690,00 mq x 100% = mq. 1690,00 x € 2,00/mq = ---- € 3.380,00

Totale ----- € 3.380,00

STIMA BENE N.8

Il probabile **valore di mercato del bene n°8** appartenente al lotto n°2, terreno agricolo è pertanto pari ad € 3.380,00 (tremilatrecentottanta/00) arrotondabile **ad € 3.300,00** (tremilatrecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazioni	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T	255,19 mq	330,00 €/mq	€ 84.212,70	100,00%	€ - 3.712,70	€ 80.500,00
Bene N° 7 - Terreno Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305	300,00 mq	2,00 €/mq	€ 600,00	100,00%		€ 600,00
Bene N° 8 - Terreno Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691	1690,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.380,00	100,00%	€ - 80,00	€ 3.300,00
VALORE DI STIMA LOTTO N°2:						€ 84.400,00

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.

Pico, li 25/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Espresso ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quaranta Antonino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documenti catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Accesso agli atti - documenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°11 - Contratto di locazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**LOTTO 1 - VALORE DI STIMA LOTTO N°1 € 392.700,00****• Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 2 lotti. Il lotto n°1 è costituito da n°5 beni, catastalmente identificati come opificio, abitazione civile e appezzamenti di terreno circostanti ricadenti parte in zona "Ba" Ristrutturazione e completamento e parte in "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina Sud, (via Pietralata, 53). Bene n°1 - Capannone industriale fg. 31 part. 1048 cat. D7 L'immobile pignorato è costituito da capannone industriale situato a Ferentino in via Pietralata, n°53, identificato al N.C.E.U. al fg. 31, part. 1048, categoria D/7 (opificio) avente superficie tot. lorda di circa 1638,00 mq (di cui circa 125,00 mq ad uso uffici) oltre tettoia adiacente di circa 82,00 mq e locale verniciatura di circa 60,00 mq. L'immobile ricade per la maggior parte in zona a destinazione "Ba" di saturazione e ristrutturazione e per una minima parte in zona "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino. Dista circa 1,5 km dal centro urbano ed a circa 300 m da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile. Il bene n°1 (opificio) pignorato si sviluppa su unico piano terra ed è stato realizzato in 6 periodi diversi, la prima parte è stata autorizzata con licenza edilizia n°9 del 1968 (per una superficie di circa 420,00 mq), la seconda parte è stata autorizzata con licenza edilizia n°1026/1055 del 1976 (di cui non si è rinvenuto il titolo, pertanto è stata considerata abusiva) per una superficie di circa 294,00 mq, la terza parte avente licenza edilizia a sanatoria n° 1772 del 2003 (per una superficie di circa 192,00 mq), la quarta e quinta parte per un ampliamento di circa (369,00 + 302,00)=671,00 mq di cui non si è a conoscenza di titoli abilitativi, un sesto ampliamento ad uso uffici della superficie di circa 51,00 mq per il quale nel 2000 viene rilasciata concessione edilizia a sanatoria n°113 per una superficie di 45,00 mq. Successivamente al 2000 viene realizzata la tettoia di circa 82,00 mq priva di titoli abilitativi. Sulla corte è presente altra struttura adibita a locale verniciatura della superficie di circa 60,00 mq priva di autorizzazioni. L'accesso all'immobile avviene da via Pietralata, 53, attraverso corte esterna esclusiva graffiata con la part. 1048, ed accedendo al portone in alluminio per accedere agli uffici oppure attraverso serrande in acciaio per accedere ai locali adibiti alla produzione. L'opificio in oggetto di esecuzione è costituito a piano terra da zone di produzione, zone adibite a locali depositi, a zone di esposizione prodotti, ad uso uffici, a servizi wc, disimpegno, archivio e zona vendite, ed a piano primo è costituito da un piccolo soppalco in acciaio della superficie di circa 12,00 mq adibito a locale deposito, al quale si accede tramite scala in acciaio posta all'interno del capannone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1048, Zc. 2, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: L'opificio ricade parte in zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione e parte in zona agricola "Eb" del piano regolatore del comune di Ferentino (vedasi allegato n°9 - lotto n°1) approvato nel 1980. A sua volta la zona "Ba" è suddivisa in 21 comparti di cui i fabbricati dovrebbero rientrare in uno dei comparti tra il "Ba17" ed il "Ba22" di cui l'indice di edificabilità fa riferimento al piano particolareggiato. Interessato dalla zona omogenea Aree di Rispetto, incluso in parte nella zona omogenea viabilità ed interessato al vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo. L'opificio doveva essere realizzato in zona ad attività produttiva zona "D" del piano regolatore approvato nel 1980. N.B. In data 06/05/2021 è stata approvata con delibera comunale la variazione alle NTA del PRG ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge regionale n. 36/87 per il recepimento dell'art.4 della legge 7/2017, con la quale nelle zone B, C, Ct, E, F e rispettive sottozone del PRG è consentita l'attività produttiva per piccoli laboratori produttivi nei limiti di superficie massima di 250,00 mq.

• **Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T**

Bene n°2 - Fabbricato identificato come civile abitazione al fg. 31 part. 1145, Il fabbricato di civile abitazione risulta essere stato realizzato dopo il 1967 e privo di titoli abilitativi. Dista circa 1,5 km dal centro urbano ed a circa 300 m da via Casilina Sud, pertanto facilmente raggiungibile, ricadente in zona "Ba" di Ristrutturazione e completamento del PRG del comune di Ferentino. L'accesso all'immobile avviene da via Pietralata, 59, attraverso corte esterna esclusiva graffiata con la part. 1145, ed accedendo al portone in legno. Il fabbricato privo di titoli abilitativi risulta essere costituito da unico piano rialzato suddiviso in cucina, disimpegno, servizio wc ed una camera da letto, per una superficie lorda di circa 37,00 mq oltre ad un balcone di circa 4,5 mq. Sulla particella 1145 pignorata è presente anche altro fabbricato che catastalmente è rappresentato come pollaio ma che nella realtà è stato trasformato in abitazione, senza alcun titolo abilitativo, della superficie lorda di circa 32,00 mq con tettoia adiacente di circa 9,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1145, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Le opere consistenti nell'abitazione e nell'ex pollaio trasformato in abitazione ricadono in zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione del piano regolatore del comune di Ferentino (vedasi allegato n°9 - lotto n°1) approvato nel 1980. A sua volta la zona Ba è suddivisa in 21 comparti di cui i fabbricati dovrebbero rientrare in uno dei comparti tra il Ba17 ed il Ba22 di cui l'indice di edificabilità fa riferimento al piano particolareggiato.

• **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 409**

La particella di terreno 409 adibita a seminativo, ricade parte in zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione e parte in zona "Ea" agricola. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio urbanistica del comune di Ferentino non si evincono le quantità ricadenti nell'una e nell'altra parte, pertanto per il calcolo il sottoscritto ha effettuato sovrapposizione tra la mappa catastale e lo stralcio del PUC dalla quale si ha che circa 1/3 della particella 409 ricade in zona edificabile "Ba" e circa 2/3 in zona agricola. La particella di terreno è adiacente alla 1145 descritta come bene n°2, sulla quale insiste servitù di passaggio per la part. 409 e part. 734 che verrà descritta nel bene n°4.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 409, Qualità Seminativo arborato.

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

Destinazione urbanistica: Il bene n°3, terreno agricolo, identificato dalla particella 409 ricade parte in zona omogenea "Ba" edificabile di saturazione e ristrutturazione e parte in zona omogenea "Eb" agricola ed è interessata dal vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo.

• **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734**

La particella di terreno 734 adibita a seminativo, avente una superficie di circa 830,00 mq, ricade in zona "Ea" agricola del PRG del comune di Ferentino. L'accesso avviene da via Pietralara, 59, attraverso cancello in ferro ed attraversando le particelle 1148 e 409 su cui insiste servitù di passaggio a favore della particella 734.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 734, Qualità Seminativo arborato.

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

Destinazione urbanistica: Il bene n°4, terreno agricolo, identificato dalla particella 734 ricade in zona omogenea "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino, è interessato dal vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo ed è interessato al vincolo fascia di rispetto aree archeologiche.

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790**

Appezamento di terreno agricolo identificato alla part. 790 del fg. 31 avente superficie di circa 920,00 mq, ricadente in zona agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino. L'accesso avviene da via Pietralara, snc, tramite cancello in ferro. La particella risulta essere recintata sul lato strada con muretto in muratura e sovrastante ringhiera, mentre sugli altri lati è stata recintata con paletti in ferro e rete metallica. Attualmente tale superficie viene utilizzata parte come parcheggio auto dei dipendenti della ditta affittuaria, parte come deposito di materiali e parte è coperta da vegetazione spontanea. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 790, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il bene n°5, terreno agricolo, identificato dalla particella 790 ricade in zona omogenea "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino ed è interessato dal vincolo zona di protezione ambientale Terme di Pompeo.

LOTTO 2 - VALORE DI STIMA LOTTO N°2 € 84.400,00

- **Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T**

Il lotto n°2 è costituito da fabbricato agricolo in corso di costruzione identificato dalla particella n. 692 e da due appezzamenti di terreno agricolo adiacenti al fabbricato identificati con le particelle 305 e 691. Il fabbricato agricolo in corso di costruzione, è stato realizzato nel 2008 con permesso di costruire n. 96 del 2005 e successiva variante rilasciata con permesso di costruire n. 100 del 17/10/2008. Si sviluppa su due piani, piano interrato e piano terra della superficie lorda di circa 125,00 mq per il piano interrato e circa 112,00 mq per il piano terra, con annesso terreno costituito dalla particella 692, vedasi estratto di mappa allegato n°2 - documenti catastali - lotto n°2. Situato in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, dista circa 3,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina Nord dalla quale dista circa 1,00 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 692, Categoria F3.

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

Destinazione urbanistica: La particella di terreno identificata con il n. 692 è situata in zona omogenea agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino. In tale area è consentita solo le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo agricolo con indice di IFF massimo di mc 0,07/mq per quanto riguarda l'uso prettamente agricolo (stalle, rimesse, cantine, depositi, ecc) più un Iff fondiario massimo di 0,03mc/mq per la residenza dell'agricoltore e dei suoi familiari, con lotto minimo per il residenziale pari a 10.000 mq.

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305**

Il bene n° 7 è costituito da striscia di Terreno agricolo della superficie di circa 300,00 mq, con accesso da via Valle Para, snc, adiacente all'altra particella di terreno pignorata, bene n°8. Sulla particella 305 insiste servitù di passaggio per altri fondi agricoli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 305, Qualità Seminativo arborato.

Destinazione urbanistica: La particella di terreno identificata con il n. 305 è situata in zona omogenea agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino.

- **Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691**

Il bene n° 8 è costituito da appezzamento di Terreno agricolo della superficie di circa 1690,00 mq, con accesso da via Valle Para, snc, adiacente all'altra particella di terreno pignorata, bene n°7. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 691, Qualità Oliveto. Destinazione urbanistica: La particella di terreno identificata con il n. 691 è situata in zona omogenea agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - VALORE DI STIMA LOTTO N°1 € 392.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Casilina Sud (via Pietralara), n.53 - fg. 31 part. 1048, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1048, Zc. 2, Categoria D7	Superficie	744,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo. Le facciate esterne si presentano parte intonacate e con finitura ad idropittura murale e parte a vetrate. La struttura realizzata su unico piano, è suddivisa parte in zona lavorazione, parte per uso depositi, parte per uso espositivo e parte ad uso uffici. Dotati di impianto idrico ed elettrico, le pavimentazioni sono parte in battuto di cls (magazzino e zona adibita ad attività produttiva) e parte in gres porcellanato (zona uffici, servizi wc, ecc), le finestre sono in alluminio, le porte interne in alluminio. L'immobile (zona adibita ad uso uffici) viene riscaldata tramite impianto di condizionamento. L'accesso all'opificio avviene da via Casilina Sud, n°53 (via Pietralata, n°53), in quanto la particella 1048 che costituisce sia l'opificio che la corte perimetrale ha accesso diretto dalla strada provinciale.		
Descrizione:	Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 2 lotti. Il lotto n°1 è costituito da n°5 beni, catastalmente identificati come opificio, abitazione civile e appezzamenti di terreno circostanti ricadenti parte in zona "Ba" Ristrutturazione e completamento e parte in "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina Sud, (via Pietralata, 53). Bene n°1 - Capannone industriale fg. 31 part. 1048 cat. D7 L'immobile pignorato è costituito da capannone industriale situato a Ferentino in via Pietralata, n°53, identificato al N.C.E.U. al fg. 31, part. 1048, categoria D/7 (opificio) avente superficie tot. lorda di circa 1638,00 mq (di cui circa 125,00 mq ad uso uffici) oltre tettoia adiacente di circa 82,00 mq e locale verniciatura di circa 60,00 mq. L'immobile ricade per la maggior parte in zona a destinazione "Ba" di saturazione e ristrutturazione e per una minima parte in zona "Eb" agricola del PRG del comune di Ferentino. Dista circa 1,5 km dal centro urbano ed a circa 300 m da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile. Il bene n°1 (opificio) pignorato si sviluppa su unico piano terra ed è stato realizzato in 6 periodi diversi, la prima parte è stata autorizzata con licenza edilizia n°9 del 1968 (per una superficie di circa 420,00 mq), la seconda parte è stata autorizzata con licenza edilizia n°1026/1055 del 1976 (di cui non si è rinvenuto il titolo, pertanto è stata considerata abusiva) per una superficie di circa 294,00 mq, la terza parte avente licenza edilizia a sanatoria n° 1772 del 2003 (per una superficie di circa 192,00 mq), la quarta e quinta parte per un ampliamento di circa (369,00 + 302,00)=671,00 mq di cui non si è a conoscenza di titoli abilitativi, un sesto ampliamento ad uso uffici della superficie di circa 51,00 mq per il quale nel 2000 viene rilasciata concessione edilizia a sanatoria n°113 per una superficie di 45,00 mq. Successivamente al 2000 viene realizzata la tettoia di circa 82,00 mq priva di titoli abilitativi. Sulla corte è presente altra struttura adibita a locale verniciatura della superficie di circa 60,00 mq priva di autorizzazioni. L'accesso all'immobile avviene da via Pietralata, 53, attraverso corte esterna esclusiva graffata con la part. 1048, ed accedendo al portone in alluminio per accedere agli uffici oppure attraverso serrande in acciaio per accedere ai locali adibiti alla produzione. L'opificio in oggetto di esecuzione è costituito a piano terra da zone di produzione, zone adibite a locali depositi, a zone di esposizione prodotti, ad uso uffici, a servizi wc, disimpegno, archivio e zona vendite, ed a piano primo è costituito da un piccolo soppalco in acciaio della superficie di circa 12,00 mq adibito a locale deposito, al quale si accede tramite scala in acciaio posta all'interno del capannone.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Fabbricato civile	
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (via Pietralata), 59 - fg. 31 part. 1145, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1145, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	555,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile abitazione realizzato negli anni 70 si presenta sia internamente che esternamente in stato di abbandono, non abitato, le facciate esterne si presentano solo intonacate di colore grigio. Internamente l'immobile si presenta rifinito con materiali degli anni 70, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in legno con singolo vetro, le porte interne in legno tamburato. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. L'accesso al fabbricato avviene da via Pietralata attraverso cancello in ferro che dà accesso alla corte del fabbricato, accedendo al fabbricato tramite portone in legno, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°1 - bene n.2). L'immobile pollaio/rimessa trasformato ad abitazione costituito da unico piano è in buono stato conservativo, realizzato presumibilmente dopo il 2000 si presenta rifinito sia internamente che esternamente, dotato di impianto idrico ed elettrico. Esternamente presenta rifiniture in pietra, mentre internamente le pavimentazioni sono in gres porcellanato, il portone di accesso è in alluminio, le finestre sono in alluminio, il tetto si presenta privo di solaio e realizzato con pannelli isolanti. L'immobile viene riscaldato con stufa a pellet, privo di elementi radianti. E' presente recinzione lungo il perimetro della corte, realizzata con paletti in ferro e rete metallica, sul lato strada è presente cancello in ferro per passo carrabile (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n°1 - bene n°1).		
Descrizione:	Bene n°2 - Fabbricato identificato come civile abitazione al fg. 31 part. 1145, Il fabbricato di civile abitazione risulta essere stato realizzato dopo il 1967 e privo di titoli abilitativi. Dista circa 1,5 km dal centro urbano ed a circa 300 m da via Casilina Sud, pertanto facilmente raggiungibile, ricadente in zona "Ba" di Ristrutturazione e completamento del PRG del comune di Ferentino. L'accesso all'immobile avviene da via Pietralata, 59, attraverso corte esterna esclusiva graffata con la part. 1145, ed accedendo al portone in legno. Il fabbricato privo di titoli abilitativi risulta essere costituito da unico piano rialzato suddiviso in cucina, disimpegno, servizio wc ed una camera da letto, per una superficie lorda di circa 37,00 mq oltre ad un balcone di circa 4,5 mq. Sulla particella 1145 pignorata è presente anche altro fabbricato che catastalmente è rappresentato come pollaio ma che nella realtà è stato trasformato in abitazione, senza alcun titolo abilitativo, della superficie lorda di circa 32,00 mq con tettoia adiacente di circa 9,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Pietralata, snc - fg. 31 part. 409		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 409, Qualità Seminativo arborato	Superficie	407,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno il giorno del sopralluogo, risultava essere coltivata a seminativo.		
Descrizione:	La particella di terreno 409 adibita a seminativo, ricade parte in zona edificabile "Ba" di saturazione e ristrutturazione e parte in zona "Ea" agricola. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio urbanistica del comune di Ferentino non si evincono le quantità ricadenti nell'una e nell'altra parte, pertanto per il calcolo il sottoscritto ha effettuato sovrapposizione tra la mappa catastale e lo stralcio del PUC dalla quale si ha che circa 1/3 della particella 409 ricade in zona edificabile "Ba" e circa 2/3 in zona agricola. La particella di terreno è adiacente alla 1145 descritta come bene n°2, sulla quale insiste servitù di passaggio per la part. 409 e part. 734 che verrà descritta nel bene n°4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Pietralara, snc fg. 31 part. 734		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 734, Qualità Seminativo arborato	Superficie	830,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno risulta coltivata a seminativo.		
Descrizione:	La particella di terreno 734 adibita a seminativo, avente una superficie di circa 830,00 mq, ricade in zona "Ea" agricola del PRG del comune di Ferentino. L'accesso avviene da via Pietralara, 59, attraverso cancello in ferro ed attraversando le particelle 1148 e 409 su cui insiste servitù di passaggio a favore della particella 734.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Pietralara, snc - fg. 31 part. 790		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 790, Qualità Seminativo arborato	Superficie	920,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno risulta essere recintata su lato strada con muretto in muratura e sovrastante ringhiera, mentre sugli altri lati è stata recintata con paletti in ferro e rete metallica. Attualmente tale superficie viene utilizzata parte come parcheggio auto dei dipendenti della ditta affittuaria, parte come deposito di materiali e parte è coperta da vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Appezamento di terreno agricolo identificato alla part. 790 del fg. 31 avente superficie di circa 920,00 mq, ricadente in zona agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino. L'accesso avviene da via Pietralara, snc, tramite cancello in ferro. La particella risulta essere recintata su lato strada con muretto in muratura e sovrastante ringhiera, mentre sugli altri lati è stata recintata con paletti in ferro e rete metallica. Attualmente tale superficie viene utilizzata parte come parcheggio auto dei dipendenti della ditta affittuaria, parte come deposito di materiali e parte è coperta da vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2 - VALORE DI STIMA LOTTO N°2 € 84.400,00

Bene N° 6 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Giovina Tofe Morolo - via Valle Para, 202 - fg. 20 part. 692, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 692, Categoria F3	Superficie	255,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile realizzato nel anni 2006 - 2008 si presenta in corso di costruzione in normale stato conservativo, La tamponatura del piano interrato essendo stata realizzata con forati bucati non è idonea a sorreggere la spinta del terreno in quanto necessita di chiusura o in blocchi pieni di cemento oppure di pareti di contenimento in c.a. Come visibile da foto allegate la spinta del terreno ha causato in alcune parti il ribaltamento delle pareti realizzate con mattoni forati. Al piano terra non è stata ancora realizzata la tamponatura perimetrale, privo di pavimentazione, muri ed impianti. Non è presente recinzione lungo il perimetro della particella 692 di circa 2500 mq (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 2).		
Descrizione:	Il lotto n°2 è costituito da fabbricato agricolo in corso di costruzione identificato dalla particella n. 692 e da due appezzamenti di terreno agricolo adiacenti al fabbricato identificati con le particelle 305 e 691. Il fabbricato agricolo in corso di costruzione, è stato realizzato nel 2008 con permesso di costruire n. 96 del 2005 e successiva variante rilasciata con permesso di costruire n. 100 del 17/10/2008. Si sviluppa su due piani, piano interrato e piano terra della superficie lorda di circa 125,00 mq per il piano interrato e circa 112,00 mq per il piano terra, con annesso terreno costituito dalla particella 692, vedasi estratto di mappa allegato n°2 - documenti catastali - lotto n°2. Situato in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, dista circa 3,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina Nord dalla quale dista circa 1,00 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 305		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 305, Qualità Seminativo arborato	Superficie	300,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno risulta utilizzata come strada di passaggio per raggiungere il fabbricato in corso di costruzione e da altri proprietari dei fondi limitrofi in quanto sulla stessa insiste servitù di passaggio.		
Descrizione:	Il bene n° 7 è costituito da striscia di Terreno agricolo della superficie di circa 300,00 mq, con accesso da via Valle Para, snc, adiacente all'altra particella di terreno pignorata, bene n°8. Sulla particella 305 insiste servitù di passaggio per altri fondi agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Valle Para, snc - fg. 20 part. 691		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 691, Qualità Oliveto	Superficie	1690,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno risulta essere incolta ed abbandonata alla vegetazione spontanea.		

Descrizione:	Il bene n° 8 è costituito da appezzamento di Terreno agricolo della superficie di circa 1690,00 mq, con accesso da via Valle Para, snc, adiacente all'altra particella di terreno pignorata, bene n°7.
Vendita soggetta a IVA:	NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD (VIA PIETRALARA), N.53 - FG. 31 PART. 1048, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2007
Reg. gen. 21892 - Reg. part. 6234
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Santacroce Antonio
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 30952
N° raccolta: 10606
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.080,61
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/04/2020
N° repertorio: 353
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2020
Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2021
Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (VIA PIETRALATA), 59 - FG. 31 PART. 1145, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.080,61
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/04/2020
N° repertorio: 353
N° raccolta: 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2020
Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2021
Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 409

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.080,61
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/04/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N° repertorio: 353

N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 03/08/2020

Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 17/03/2021

Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC FG. 31 PART. 734****Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 08/05/2020

Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

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

Capitale: € 15.080,61

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/04/2020

N° repertorio: 353

N° raccolta: 2020

**Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 03/08/2020

Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 17/03/2021

Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418

Quota: 1/1



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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRALARA, SNC - FG. 31 PART. 790

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.080,61
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/04/2020
N° repertorio: 353
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2020
Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2021
Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO - VIA VALLE PARA, 202 - FG. 20 PART. 692, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 15.080,61
 Rogante: Tribunale di Frosinone
 Data: 18/04/2020
 N° repertorio: 353
 N° raccolta: 2020



Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
 Trascritto a Frosinone il 03/08/2020
 Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
 Trascritto a Frosinone il 17/03/2021
 Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 305

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
 Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
 Quota: 1/1
 Importo: € 30.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 15.080,61
 Rogante: Tribunale di Frosinone
 Data: 18/04/2020
 N° repertorio: 353
 N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
 Trascritto a Frosinone il 03/08/2020
 Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
 Trascritto a Frosinone il 17/03/2021



Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA VALLE PARA, SNC - FG. 20 PART. 691

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/05/2020
Reg. gen. 5465 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.080,61
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 18/04/2020
N° repertorio: 353
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2020
Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2021
Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

