



TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Polletta Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2023 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



SOMMARIO

Incarico	11
Premessa.....	11
Descrizione.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	12
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica.....	13
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle	13
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle n 153, piano t-1	13
Lotto 1	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	15
Confini	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	15
Consistenza	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	18
Precisazioni	18

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	18
Patti	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	19
Parti Comuni	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	20
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	20
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	25

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	26
Lotto 2	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	27
Titolarità.....	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	27
Confini	28
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	28
Consistenza	28
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	29
Dati Catastali.....	30
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	30
Precisazioni.....	30
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	30
Patti	31
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	31
Stato conservativo.....	31
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	31

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	31
Parti Comuni.....	31
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	32
Stato di occupazione.....	32
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	38
Vincoli od oneri condominiali	38
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1.....	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55.....	38
Lotto 3.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	39

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	39
Titolarità.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	40
Confini	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	40
Consistenza	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	40
Cronistoria Dati Catastali	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	41
Dati Catastali.....	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	42
Precisazioni.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	42
Patti.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	43
Stato conservativo.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	43
Parti Comuni.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	43

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	43
Stato di occupazione.....	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	47
Normativa urbanistica.....	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	48
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	48
Lotto 4	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità.....	49
Confini	49
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali	49
Dati Catastali.....	50
Precisazioni.....	50
Patti	50
Stato conservativo.....	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	51

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione.....	51
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 5.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità.....	53
Confini.....	53
Consistenza.....	54
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali.....	54
Precisazioni.....	55
Patti.....	55
Stato conservativo.....	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	55
Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Lotto 6.....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità.....	58
Confini.....	58
Consistenza.....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali.....	60
Precisazioni.....	61
Patti.....	61
Stato conservativo.....	61
Parti Comuni.....	61

Servitù, censo, livello, usi civici	62
Caratteristiche costruttive prevalenti	62
Stato di occupazione	62
Provenienze Ventennali	63
Formalità pregiudizievoli	64
Normativa urbanistica	65
Regolarità edilizia	65
Vincoli od oneri condominiali	66
Stima / Formazione lotti	66
Lotto 1	66
Lotto 2	67
Lotto 3	68
Lotto 4	69
Lotto 5	69
Lotto 6	70
Riepilogo bando d'asta	72
Lotto 1	72
Lotto 2	72
Lotto 3	73
Lotto 4	73
Lotto 5	73
Lotto 6	74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2023 del R.G.E.	75
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 69.778,00	75
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 173.030,00	75
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.424,00	76
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 17.200,00	77
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 10.260,00	77
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 54.132,00	78
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	79
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	79
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra	80
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1	80
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55	81
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra	82

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra.....	83
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica.....	83
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle	84
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle n 153, piano t-1	84



INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Geom. Polletta Paolo, con studio in Via Casilina Sud, 162 - 03013 - Ferentino (FR), email paolopolletta@libero.it, PEC paolo.polletta@geopec.it, Tel. 0775 395369, Fax 0775 5397883, 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 civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.698006 13.280521)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra (Coord. Geografiche: 41.697914, 13.280348)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1 (Coord. Geografiche: 41.698049 13.280461)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55 (Coord. Geografiche: 41.698155 - 13.280308)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra (Coord. Geografiche: 41, 698327 - 13,280933)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra (Coord. Geografiche: 41.698244 - 13.280812)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle
- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle n 153, piano t-1 (Coord. Geografiche: 41.694254 13.2874144)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

- nuda proprietà del fabbricato distinto in catasto fabbricati al foglio 25 mappale 25 sub 2, piani terra e primo, con accessori indipendenti piano terra,
con diritti sulla corte comune foglio 25 mappale 25 sub 1, unità immobiliare composta da:
- PIANO PRIMO costituito da cucina/soggiorno, due vani letto e bagno;
- PIANO TERRA costituito da due locali deposito, due locali di sgombero;
- PIANO TERRA accessorio indipendente, costituito da tre locali deposito, due tettoie;
- corte comune, piazzale censita con mappale 25 sub 1 e mappale 365.
Buona l'ubicazione rispetto alla rete viaria.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno distinto in catasto al foglio 25 mappale 365, corte di fabbricato accessorio alla abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Fabbricato uso abitazione, realizzato ai piani terra e primo con diritti alla corte comune e parte di corte esclusiva, costituito da un fabbricato in ottimo stato di manutenzione, buone le rifiniture. Piano terra composto da cucina/soggiorno, vano letto, bagno, piano primo composto da tre vani letto, bagno.

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 AIELLE PASTOLICA N 55

Terreno foglio 25 mappale 364: Terreno pertinenziale ad uso corte gravato da servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari foglio 25 mappale 25 sub 2 e sub 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno agricolo pianeggiante, confinante con altro terreno di stessa proprietà, ubicato in zona con media densità abitativa, buona la collocazione con la rete viaria, buoni i collegamenti, buona la commerciabilità della zona.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno agricolo pianeggiante, confinante con altro terreno di stessa proprietà, ubicata in zona con media densità abitativa, buona la collocazione con la rete viaria, buoni i collegamenti, buona la commerciabilità della zona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA

Terreno censito al foglio 23 mappale 1391, in leggero pendio, coltivato ad uliveto, accessibile a mezzo di una servitù di passaggio, terreno prettamente agricolo, sito in zona di scarsa commerciabilità.

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 SAN ROCCO TERRAVALLE

Terreno censito al foglio 32 mappale 855, pianeggiante utilizzato a prato, privo di recinzioni ed accessibile dalla pubblica via a mezzo di uno stradello privato gravante su altri fondi.
Ottima l'ubicazione dal punto di vista commerciale.

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SAN ROCCO TERRAVALLE N 153, PIANO T-1

Fabbricato realizzato ai piani terra e primo.

Piano terra costituito da tre vani, bagno, locale deposito,
piano primo costituito da due vani letto, bagno ed ingresso.

I piani sono collegati tra loro attraverso scala a chiocciola interna, oltre che scala da esterna con accesso diretto.
Il fabbricato nel prospetto principale dispone di una porzione di corte delimitata da muretto e rete della consistenza di mq 150,00 circa; la porzione ricade sul mappale foglio 25 mappale 183, mappale destinato a corte comune dei mappali 184-185-378, di cui l'esecutato detiene solo la comproprietà.

Il fabbricato nel prospetto retro dispone di una porzione di corte delimitata da muretto e rete della consistenza di mq 100,00 circa, la porzione ricade sul mappale foglio 25 mappale 828, mappale destinato a corte comune ai mappali 184-185-378, di cui esecutato detiene solo la comproprietà.

Ottima la posizione rispetto alla rete viaria, buona la commerciabilità del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

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

Rilevata Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Rilevata Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Bene pervenuto a seguito atto di donazione a rogito notaio dott. Antonio Santacroce del 11/11/2005 rep 28411.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Strada, acquedotto per due lati, proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Confine con strada, acquedotto per due lati, proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	83,50 mq	100,80 mq	1	100,80 mq	2,80 m	primo
balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,80 m	primo
Cantina	85,00 mq	100,80 mq	0,5	50,40 mq	2,80 m	terra
Fabbricato agricolo	128,00 mq	145,00 mq	0,4	58,00 mq	3,20 m	terra
Tettoia	66,20 mq	66,20 mq	0,25	16,55 mq	3,00 m	TERRA
Cortile comune	1300,00 mq	1300,00 mq	0,0075	9,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				238,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				238,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tratta di una unità immobiliare, costituita da:
 piano primo uso abitazione
 piano terra accessori, locali indipendenti uso agricolo piano terra,
 cortile e corte comune.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	55,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno pianeggiante uso corte di fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1985 al 03/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 25, Zc. 2 Categoria A3 Cl.10, Cons. 8 Rendita € 475,14 Piano T.1
Dal 03/11/2005 al 11/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 25, Sub. 2 Categoria A3 Cl.9, Cons. 7.5 Rendita € 379,60 Piano T-1
Dal 11/11/2005 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 25, Sub. 2 Categoria A3 Cl.9, Cons. 7.5 Rendita € 379,60 Piano t-1

Situazione attuale unità immobiliare in catasto fabbricati Variazione del 03/11/2005 prot FR 169568.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 11/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 365 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18
Dal 11/11/2005 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 365 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

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

				Cens.				catastale			
	25	25	2	2	A3	9	7.5	152 mq	379,6 €	t-1	

Corrispondenza catastale

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

variazione Pratica catasto Fabbricati Frosinone 169598 del 03/11/2005,

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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
25	365				Seminativo arborato	3	00.00.55 mq	0,18 €	0,18 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1**

Nota di trascrizione 17016/12886 del 04/09/2023, Agenzia delle Entrate di Frosinone servizio di pubblicità immobiliare, allegata alla procedura EI 80/2023, in atti, certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Arnaldo Parisella ai sensi dell'art 567 C.P.C.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

La documentazione in atti, certificato notarile redatto da Notaio dott. Arnaldo Parisella ai sensi art 567 cpc, conforme rispetto alla nota di pignoramento (Frosinone 12886/2023)

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Unità immobiliare in stato di manutenzione scarso:

- piano primo, abitazione, necessita di manutenzione ordinaria;
- piano terra, da ripristinare la destinazione originaria deposito, attualmente parte di essa trasformata ad abitazione;
- locali accessori, occorre manutenzione ordinaria, sia copertura, sia strutture portanti, infissi e finiture.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno formante corte pertinenziale del fabbricato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Unità immobiliare con parti comuni sulla corte censita mappale 25 sub 1, oltre che diritti di servitù di passaggio a favore, gravante sui mappali 365 e 364 del foglio 25.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Bene facente parte della corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Non si rilevano usi civici, livelli e censi.

La corte comune in parte ricade su area di proprietà di Cassa del Mezzogiorno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Rilevata servitù uso come corte comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

- struttura portante verticale in muratura;
- solai orizzontali in laterizio e C.A.;
- copertura a più falde con orditura in legno e manto in laterizio;
- intonaco esterno in malta;
- infissi in legno e metallo;
- rifiniture parte uso abitazione piano primo del tipo civile, in pessimo stato di manutenzione;
- rifiniture al piano terra, in pessimo stato di manutenzione.
- collegamento tra i vari piani con scala esterna;
- impianto elettrico di tipo autonomo, con impianti a cui necessario eseguire la dovuta manutenzione e messa a norma, sia per la parte abitativa, sia per la parte uso accessorio;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo;
- piazzale antistante, corte comune, rifinito con battuto di cemento, e recinzione in muratura e rete metallica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Trattasi di terreno, corte di fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Unità immobiliare utilizzata ad abitazione principale nel possesso degli usufruttuari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

NEL possesso degli usufruttuari **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1964 al 11/11/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Bernardino Pelosi	30/08/1964	117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	05/10/1964		8439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2005 al 20/03/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Antonio Santacroce	11/11/2005	28411	9190
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		frosinone	24/11/2005		18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1966 al 11/11/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Bernardino Pelosi	30/08/1964	117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	05/10/1964		8439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2005 al 20/03/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Antonio Santacroce	11/11/2005	28411	9120
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	24/11/2005	18169	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto ipotecario
Iscritto a Frosinone il 24/12/2013
Reg. gen. 24790 - Reg. part. 1884
Quota: 1/1
Importo: € 258.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Carlo FRAGOMENI
Data: 13/12/2013
N° repertorio: 37943
N° raccolta: 19082
Note: nota iscritta **** Omissis **** quale datore di ipoteca.
- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 14/03/2019
Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537
Quota: 1/1
Importo: € 242.005,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 121.002,72
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 13/03/2019
N° repertorio: 3811
N° raccolta: 4719
- **ipoteca amministrativa** derivante da ruolo addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 02/10/2019
Reg. gen. 15403 - Reg. part. 2123
Quota: 1/1
Importo: € 78.584,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 39.292,03
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 30/09/2019
N° repertorio: 4229
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di frosinone aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 14/03/2019

Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537

Quota: 1/1

Importo: € 242.005,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 121.002,72

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 13/03/2019

N° repertorio: 3811

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Lotto ricadente in zona del Piano Regolatore del comune di Ferentino zona E(a) agricola come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024. n 35.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno ricadente in zona del Piano Regolatore vigente nel Comune di Ferentino (FR) in zona E(a) agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/2/2024 n 35.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

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

Ai sensi del DPR 380/2001 art 9, per l'unità immobiliare risulta dichiarata la realizzazione anteriormente al 01/09/1967, dichiarazione accertata nella situazione esistente della concessione edilizia n 252/93 rilasciata da Comune di Ferentino (FR) in data 04/11/1993.

Al momento del sopralluogo si rilevano opere abusive, consistenti in:

* piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione ed uso, da locale accessorio ad abitazione.

- ABUSO SANABILE: diversa distribuzione degli spazi interni, a seguito istanza ai sensi art 36, DPR 380/01 del 06/06/2001,

- ABUSO NON SANABILE: CAMBIO DESTINAZIONE ED USO; occorre ripristinare la destinazione, "LOCALI ACCESSORI ALLA ABITAZIONE".

STIMA COSTI: accertamento di conformità urbanistica: oneri urbanizzazione, costi di costruzione, oblazioni, redazione progetti verifiche sismiche, prove sui materiali,

TOTALE DI € 7.500,00

* PIANO TERRA: adiacentemente al fabbricato, realizzazione di un locale accessorio uso garage, della superficie di mq 70 circa.

Abuso non sanabile, pertanto si procede alla stima dei costi: demolizione con smaltimento e trasporto a discarica del materiale demolito, regolarizzazione urbanistica e catastale: € 12.500,00

Il locale agricolo al piano terra, accessorio, realizzato abusivamente, per tale abuso richiesta sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n 1941 del registro in data 04/06/2004. Per piccoli ampliamenti dei locali uso stalla e rimessa, abusi non sanabili, in quanto tratta di ampliamenti non consentiti dal PRG adottato, si procede alla stima dei costi per demolizione, smaltimento, trasporto a discarica del materiale demolito, regolarizzazione urbanistica € 6.500,00

Unità immobiliare realizzata su terreno, ricevuto in donazione a rogito notaio dott. Bernardino Pelosi in data 30/08/1964 rep. 123, registrato a Ferentino. Il fabbricato realizzato anteriormente al 01/9/1967, successivamente ampliamento autorizzato con concessione edilizia del 29/10/1993 rilasciata da Comune di Ferentino, accatastamento del 16/10/06 prot. 167709.

Non si rilevano autorizzazioni, né per lo scarico, né realizzazione impianto di smaltimento acque reflue.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Trattasi di terreno, ove realizzati interventi in difformità della normativa urbanistica: recinzione ed ingresso carroia, attività da inserire nella richiesta di accertamento del fabbricato mappale 25 sub 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

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

Unità immobiliare con diritto alla corte comune censito al mappale 25 sub 1; e servitù di passaggio gravante sui mappali 364 e 365.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Rilevata in atti Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Rilevata in atti Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Corte comune a tre lati, proprietà **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Confinante con strada per due lati, acquedotto.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione	74,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,95 m	primo
Balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	
portico	12,00 mq	12,60 mq	0,40	5,04 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				186,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Occorre demolire il portico, in quanto non rispettante le distanze legali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	220,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 03/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 25 Categoria A3 Cl.10, Cons. 8 VANI Rendita € 475,14
Dal 03/11/2005 al 11/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 25, Sub. 3 Categoria F3
Dal 11/11/2005 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 25, Sub. 3 Categoria F3
Dal 17/04/2024 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 25, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.10, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 161 mq Rendita € 386,05 Piano T-1

Fabbricato ultimato con denuncia di variazione prot FR0073210/2024 del 18/04/2024.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1964 al 11/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 364 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,74
Dal 11/11/2005 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 364 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,74

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	25	3	2	A3	10	6,5 vani	161 mq	386,05 €	t-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

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
25	364				Seminativo arborato		00.02.00 mq	0,74 €	0,74 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Si riscontra la completezza della documentazione di cui art 567 c.p.c.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Documentazione in atti conforme alle disposizioni di cui art. 567 c.p.c.

PATTI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Unità immobiliare, rifinita con materiali del tipo civile, ottimo lo stato di manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Corte comune utilizzata dai detentori del possesso delle unità immobiliari mappale 25 sub 2 - sub 3.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Unità immobiliare, rifinita con materiali del tipo civile, ottimo lo stato di manutenzione; il piazzale esterno necessita di manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Terreno pianeggiante pertinenziale ad uso corte.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

L'unità immobiliare con diritto alla corte comune, regolata dalle norme di proprietà; in comuna anche lo scarico dei reflui, ma autorizzazione allo scarico assente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Terreno gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Unità immobiliare non gravata da livelli, censi, usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Terreno utilizzato a corte comune delle unità immobiliari censite al foglio 25 mappale 25 sub 2 e 25 sub 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

fabbricato realizzato:

- fondazione in C.A.;
- struttura portante verticale con pilastri in C.A.;
- solai orizzontali in laterizio e C.A.;
- copertura del tipo a falde, con manto in laterizio;
- rifiniture interne con materiali del tipo civile;
- infissi in ottimo stato di manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Terreno pianeggiante a uso corte.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/09/2010
- Scadenza contratto: 14/07/2026
- Scadenza disdetta: 14/01/2026
- Rilascio: 14/07/2014

Stato della causa in corso per il rilascio

Unità immobiliare locata con contratto del 15/07/2010 registrato a FROSINONE in data 08/09/2010 al n 60415, in detto contratto veniva erroneamente indicato il mappale 25 quale bene locato, effettivamente locato: parte del mappale 25 ovvero unità immobiliare identificata foglio 25 mappale 25 sub 3.

Canone mensile: € 350,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 350,00

Immobile concesso in locazione alla signora **** Omissis ****
contratto di locazione stipulato in data 15/7/2010

DETERMINAZIONE CANONE

Immobile uso abitazione: si determina il canone di locazione nel rispetto di quanto disposto dalla legge 431 del 9/12/1998 e DM 16/01/2017.

Superficie convenzionale complessiva mq 136,73

zona periferica/ fascia inferiore valore min €/mq 2,40 - valore max €/mq 2.60

Coefficienti e superfici determinate in base all'accordo territoriale redatto ai sensi del DM 16/01/2017, sottoscritto dalle associazioni di categoria e depositato presso il Comune di Ferentino (FR) in data 13/06/2018 prot 13546.

Canone annuo minimo applicabile € 3.937,68 pari € € 328,14 mensile; canone annuo massimo applicabile € 4.265,82 max € 355,49 mensile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Terreno nel possesso degli usufruttuari **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1964 al 11/11/2005	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Bernardino Pelosi	30/08/1964	117	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	05/10/1964		8439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2005 al 20/03/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Antonio Santacroce	11/11/2005	28411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	24/11/2005		18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1977 al 11/11/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Bernardino Pelosi	30/08/1964	117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	05/10/1964	8439	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

Dal 11/11/2005 al 20/03/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Antonio Santacroce	11/11/2005	28411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	24/11/2005	18169	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di frosinone aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto ipotecario
Iscritto a Frosinone il 24/12/2013
Reg. gen. 24790 - Reg. part. 1884
Quota: 1/1
Importo: € 258.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Carlo FRAGOMENI
Data: 13/12/2013
N° repertorio: 37943
N° raccolta: 19082
Note: nota iscritta **** Omissis **** quale datore di ipoteca.
- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 14/03/2019
Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537
Quota: 1/1
Importo: € 242.005,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

ASTE
GIUDIZIARIE

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 121.002,72

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 13/03/2019

N° repertorio: 3811

N° raccolta: 4719

- **ipoteca amministrativa** derivante da ruolo addebito esecutivo

Iscritto a frosinone il 02/10/2019

Reg. gen. 15403 - Reg. part. 2123

Quota: 1/1

Importo: € 78.584,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 39.292,03

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 30/09/2019

N° repertorio: 4229

N° raccolta: 4719

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di frosinone aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 14/03/2019

Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537

Quota: 1/1

Importo: € 242.005,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 121.002,72

Rogante: Agenzia delle Entrate

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

ASTE
GIUDIZIARIE

Data: 13/03/2019
N° repertorio: 3811
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Lotto ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Terreno ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

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

Fabbricato realizzato:

piano terra locale agricolo e portico della superficie lorda di mq 52,78,

piano primo uso abitazione della superficie lorda di mq 52,78,

autorizzato con concessione edilizia n 252/93 rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 04/11/1993; il tutto

Realizzati interventi in difformità a detta concessione, interventi abusivi consistenti in:

- ampliamento della superficie di mq 25 al piano terra e mq 25,00 al piano primo,
- chiusura del portico e cambio destinazione ed uso al piano terra;
- frazionamento urbanistico;

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



- realizzazioni di recinzioni;

PER DETTI ABUSI

1) ampliamento delle superfici piano terra e primo, cambio destinazione ed uso del piano terra, frazionamento urbanistico: presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 prot. 7685 del 31 marzo 1995, rilevato il pagamento della somma di lit 2.387.000, (euro 1232,78).

Per la definizione della istanza occorre produrre, attestato del saldo degli oneri di oblazione, autoliquidata in lit 6.037.000, pari a € 3.117,85, pagamento di oneri concessori, predisporre tutta la documentazione, dichiarazioni, progetto architettonico, certificato di idoneità statico/sismica, estratto di mappa aggiornato, nulla osta delle amministrazioni interessate, per la presenza di vincolo.

Il tutto si stima per un prezzo pari a € 11.500,00 salvo integrazioni e/o aumenti determinati dalle Amministrazioni preposte.

2) realizzazione di portico e recinzioni: produrre istanza di accertamento di conformità urbanistica ai sensi art 36 D.P.R. 380/01 e Legge Regione Lazio n 15/08.

Si stima importo di € 4.500,00 per oneri tecnici, oblazioni, oneri concessori per € 4.500,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Terreno ricadente in zona agricola.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

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

Corte comune perimetrale a tutto il fabbricato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

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



Terreno gravato servitù passaggio pedonale e carraio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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

Rilevata in atti Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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

Rilevata in atti Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno confinante con strada, acquedotto, **** Omissis **** per due lati

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno confinante con **** Omissis ****, strada, stessa proprietà mappale 23, acquedotto.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2440,00 mq	2440,00 mq	1	2440,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2440,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	280,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	280,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	280,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 11/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 23 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.24.40 Reddito dominicale € 8,19 Reddito agrario € 8,19
Dal 11/11/2005 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 23 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0024.40 Reddito dominicale € 8,45 Reddito agrario € 7,41

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1988 al 11/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,94
Dal 11/11/2005 al 30/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Superficie (ha are ca) 280 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,94

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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
25	23					3	00.24.40 mq	8,45 €	4,83 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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
25	24				Seminativo arborato	3	00.02.80 mq	0,94 €	0,94 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA**

Verificata la rispondenza delle documentazioni in atti ai sensi dell'art 567 c.p.c.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Verificata la rispondenza delle documentazioni in atti ai sensi dell'art 567 c.p.c.

PATTI**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA**

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Non rilevati contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno coltivato parte a vigneto, parte alla coltura di ortaggi, parte a prato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno di natura pianeggiante.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Non sono presenti parti comuni, né servitù apparenti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Non si rilevano servitù, censi, livelli.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Non si rilevano servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno agricolo pianeggiante coltivato parte a vigneto, parte alla coltura di ortaggi, parte a prato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno agricolo pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Terreno nel possesso degli usufruttuari **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Terreno nel possesso degli usufruttuari **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1966 al 11/11/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Bernardino Pelosi	19/02/1966	1741	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	18/03/1966	2075	
		Registrazione			
Dal 11/11/2005 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Antonio Santacroce	11/11/2005	28411	9120
		Trascrizione			

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
frosinone	24/11/2005	27366	18119
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1964 al 11/11/2005	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Bernardino Pelosi	30/08/1964	117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	05/10/1964	8439	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2005 al 20/03/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Antonio Santacroce	11/11/2005	28411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		frosinone	24/11/2005		18169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 14/03/2019

Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537

Quota: 1/1

Importo: € 242.005,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 121.002,72

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 13/03/2019

N° repertorio: 3811

N° raccolta: 4719

- **ipoteca amministrativa** derivante da ruolo addebito esecutivo

Iscritto a Frosinone il 02/10/2019

Reg. gen. 15403 - Reg. part. 2123

Quota: 1/1

Importo: € 78.584,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 39.292,03

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 30/09/2019

N° repertorio: 4229

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 14/03/2019

Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537

Quota: 1/1

Importo: € 242.005,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 121.002,72

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 13/03/2019

N° repertorio: 3811

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

Il terreno interessato altresì al vincolo Zone Boscate.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Terreno ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Trattasi di terreno, non presenti opere edilizie.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Non si rilevano interventi edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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

Non rilevabili oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

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

Non presenti oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Rilevata in atti Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Strada privata, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2150,00 mq	2150,00 mq	1	2150,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

terreno coltivato ad uliveto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1994 al 05/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 1391 Qualità Oliveto Cl.4

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

		Superficie (ha are ca) 00.21.50 Reddito dominicale € 7,22 Reddito agrario € 7,22
Dal 05/10/2020 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 1391 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.21.50 Reddito dominicale € 6,66 Reddito agrario € 3,33

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	1391				Oliveto	4	00.21.50 mq	6,66 €	3,33 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

In atti Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Terreno in ottimo stato coltivato ad uliveto.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni, ad eccezione di una porzione di terreno occupata a strada.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù apparenti, livelli e censi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo coltivato ad uliveto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Terreno a conduzione dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1994 al 05/10/2020	**** Omissis ****	DONAZIONE/DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Antonio Santacroce	10/02/1994	5463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/03/1994		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2020 al 20/03/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott.ssa Alice Fiorletta	05/10/2020	1314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	19/10/2020		10359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



ATTO NOTAIO dott. ANTONIO SANTACROCE DEL 10/02/1994 REP.5463 - donazione/divisione TRASCRITTO CON FORM.2408-2409 DEL 03/03/1994.-

I BENI ERANO PERVENUTI ALLA DONANTE PER SUCCESSIONE PRO QUOTA DA **** Omissis **** (DEN.21 VOL.349 UFFICIO REGISTRO DI FERENTINO) TRASCRITTA CON FORM.8332 DEL 03/07/1981 E SUCCESSIVA DONAZIONE PRO QUOTA DA **** Omissis **** E CONTESTUALE ATTRIBUZIONE IN DIVISIONE CON ATTO NOTAIO ANTONIO SANTACROCE DEL 10/02/1994 REP.5463 TRASCRITTO CON FORM.2408-2409 DEL 03/03/1994.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Lotto ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

Il terreno ricadente in zona di vincolo: Zone Boscate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti interventi edilizi che necessitano di titolo edilizio.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non si rilevano vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Rilevata in atti Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.

TITOLARITÀ



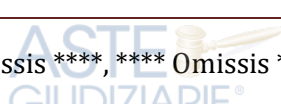
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



Terreno confinante con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.



Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1140,00 mq	1140,00 mq	1	1140,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1140,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1994 al 31/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 35 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 23.40
Dal 10/02/1994 al 05/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 855 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.40 Reddito dominicale € 5,30 Reddito agrario € 4,71
Dal 05/10/2020 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 855 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.40 Reddito dominicale € 5,30 Reddito agrario € 4,71

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	855				Seminativo arborato	2	00.11.40 mq	5,3 €	4,71 €	



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

PRECISAZIONI



Rilevata in atti Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.



PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO



Terreno in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI



Terreno non soggetto ad opere comuni, esistente in loco servitù di passaggio di accesso ben nota.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Rilevata in loco servitù di passaggio pedonale e carraio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Terreno seminativo

STATO DI OCCUPAZIONE



Terreno nel possesso del debitore esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/1976 al 10/02/1994	**** Omissis ****	successione per morte di La Bella			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ufficio Registro	29/02/1976	21	349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	07/03/1981		8332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/1994 al 05/10/2020	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Antonio Santacroce	10/02/1994	5463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	03/03/1994		2408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2020 al 20/03/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alice Fiorletta	05/10/2020	1314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/10/2020		10359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I BENI ERANO PERVENUTI ALLA DONANTE PER SUCCESSIONE PRO QUOTA DA **** Omissis **** (DEN.21 VOL.349 UFFICIO REGISTRO DI FERENTINO) TRASCRITTA CON FORM.8332 DEL 03/07/1981 E SUCCESSIVA DONAZIONE PRO QUOTA DA **** Omissis **** E CONTESTUALE ATTRIBUZIONE IN DIVISIONE CON ATTO NOTAIO ANTONIO SANTACROCE DEL 10/02/1994 REP.5463 TRASCritto CON FORM.2408-2409 DEL 03/03/1994.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 02/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/09/2023
Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Terreno ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, interessato al vincolo di rispetto delle Aree Archeologiche come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone





trattasi di terreni, assenti interventi edilizi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non si rilevano vincoli ed oneri condominiali, unica servitù consiste nel passaggio esistente.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle n 153, piano t-1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Rilevata in atti Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Atto di donazione a rogito notaio Dott.ssa Alice Fioretta del 05/10/2020 rep 1314/769.



CONFINI

Lotto confinante con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, fosso.



Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	85,50 mq	0,90	76,95 mq	2,50 m	T
Abitazione	60,00 mq	85,50 mq	1	85,50 mq	2,85 m	primo
Balcone	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,85 m	primo
Cortile	14,00 mq	14,00 mq	0,18	2,52 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo	4222,00 mq	4222,00 mq	0,01	42,22 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				210,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Coefficiente di riduzione al piano terra per altezza pari a mt 50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1981 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 184 Qualità , Superficie (ha are ca) 00.00.69
Dal 26/09/1981 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 378 Superficie (ha are ca) 00.00.30
Dal 26/09/1981 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 149 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.44.40 Reddito dominicale € 14,90 Reddito agrario € 14,90
Dal 31/12/2016 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 378 Superficie (ha are ca) 00.00.30
Dal 31/12/2016 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 184 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00.00.69
Dal 31/12/2016 al 28/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 149 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.44.40

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

		Reddito dominicale € 14,90 Reddito agrario € 14,90
Dal 01/06/2017 al 05/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1028, Zc. 2 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 175 mq Rendita € 268,56 Piano T-1
Dal 28/07/2020 al 05/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1039 Qualità semin arbor Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.42.22 Reddito dominicale € 14,17 Reddito agrario € 14,17
Dal 05/10/2020 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1028, Zc. 2 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 175 mq Rendita € 268,56 Piano T-1
Dal 05/10/2020 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1039 Qualità semin arbor Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.42.22 Reddito dominicale € 14,17 Reddito agrario € 14,17

In data 01/06/2017 l'unità immobiliare veniva iscritta nel catasto fabbricati al foglio 25 mappale 1028 a seguito denuncia n 825.1/2017 e Tipo Mappale prot FR0035154/2017, proveniente dal catasto terreni per fusione dei mappali identificati al foglio 25 mappale 184 della superficie di MQ 69,00 e mappale 378 della superficie di mq 30, costituendo il mappale 1028 della superficie complessiva di mq 99,00.

Si precisa che dal 26/09/1981 al 30/06/1984 i mappali 184,378,149 gravati da usufrutto in favore di **** Omissis **** deceduta in data 30/06/1984 denuncia di successione n 3891/2017 del 23/01/2017.

Il terreno identificato con mappale 1039 ex 149 della superficie di mq 4.222,00 costituito con Tipo Mappale 36726/2020.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1028		2	A4	7	6.5	175 mq	268,56 €	t-1	

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
25	1039				Seminativo arborato	3	00.42.22. mq	14,17 €	14,17 €	

Corrispondenza catastale

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

Catasto terreni ente urbano Mappale 1028 costituito dalla fusione del mappale 184 - 378 della superficie di mq 99,00 Tipo Mappale prot Fr0035154/2017 del 31/03/2017.

Mmappale 1039 della superficie di mq 4.222,00 costituito con tipo mappale Fr36726/2020 del 28/7/2020.

PRECISAZIONI

Rilevata in atti Certificazione notarile, ai sensi art 567 C.P.C., redatto dal notaio dott. Arnaldo PARISELLA, aggiornamento al 04/09/2023, conforme a quanto riportato nella nota di pignoramento 12886/2023, del 04/09/2023.

PATTI

Il fabbricato distinto al mappale 1028 concesso in locazione uso abitazione al signor **** Omissis **** nato a Casablanca (marocco) 10/10/1980, contratto di locazione del 31/10/2017, registrato a Frosinone in data 10/11/2017 al n 4816.

Il canone concordato pari a € 300,00 mensili.

Il terreno identificato al mappale 1039, nel possesso dei comproprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Fabbricato in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Unità immobiliare non inserita in contesti condominiali, si precisa che parte della corte ad uso esclusivo, in quando delimitata da recinzioni, essa ricade in corte comune con diritto oltre al mappale 1028, anche

mappale 184-185-378.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano censi e livelli, si precisa che parte della corte delimitata, risulta ricadere sul mappale 183.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- struttura portante verticale in muratura;
- solai orizzontali in laterizio e C.A.;
- copertura a più falde con orditura in legno e manto in laterizio;
- intonaco esterno in malta;
- infissi in legno e metallo;
- rifiniture al piano primo del tipo civile, in pessimo stato di manutenzione;
- rifiniture al piano terra del tipo civile, in pessimo stato di manutenzione.
- collegamento tra i vari piani con scala esterna del tipo aperta;
- impianto elettrico autonomo,
- impianto di riscaldamento autonomo;
- piazzale antistante su corte comune rifinito con battuto di cemento, e recinzioni in muratura e rete metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/11/2017
- Scadenza contratto: 30/10/2024
- Scadenza disdetta: 30/04/2024
- Rilascio: 30/10/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Il fabbricato identificato con mappale 1028 concesso in locazione uso abitazione al signor **** Omissis ****, contratto di locazione del 31/10/2017, registrato a Frosinone in data 10/11/2017 al n 4816 locatore **** Omissis ****, proprietario al momento della locazione.

il terreno identificato al mappale 1039, nel possesso dei comproprietari **** Omissis ****

DETERMINAZIONE CANONE

Per l'immobile uso abitazione si determina il canone nel rispetto di quanto disposto dalla Legge 431 del 09/12/1998 e DM 16/01/2017.

superficie convenzionale complessiva mq 118,25

Coefficienti e superfici determinate in conformità all'accordo territoriale redatto dalle associazioni di categoria ai sensi del DM 16/01/2017 e depositato presso il Comune di Ferentino (FR) in data 13/06/2018 prot 13546:

Zona periferica, fascia inferiore valore minimo €/mq 2,40 valore massimo €/mq 2,60

canone minimo annuo € 3.405,60 pari €/mese 283,80; canone massimo annuo € 3.689,40 max €/mese 307.45

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1981 al 31/12/2016	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIULIANO FLORIDI	26/09/1981	1589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	15/10/1981		12686
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2016 al 05/10/2020	**** Omissis ****	successione /testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE	31/12/2016	319	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	04/07/2017		8076
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2020 al	**** Omissis ****	accettazione tacita eredità			

20/03/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott.ssa Alice Fiorletta	05/10/2020	1314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	19/10/2020		10356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2020 al 20/03/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alice FIORLETTA	05/10/2020	1314	769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	19/10/2020	13829	10537
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Successione testamentaria per morte di **** Omissis **** deceduto il 31/12/2016, denuncia 319/9990, testamento olografo pubblicato notaio dott.ssa Alice Fiorletta in data 24/10/2017. Accettazione tacita di eredità a rogito notaio dott.ssa Alice Fiorletta, rep 1314 trascritta a Frosinone il 19/10/2020 formalità 10356.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/09/2023
Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



NORMATIVA URBANISTICA

Mappali 1028 - 1039 ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, interessato al vincolo di rispetto delle Aree Archeologiche come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Fabbricato realizzato anteriormente al 01/09/1967, come si evince dalle dichiarazioni rese in atti di provenienza notaio Dott.ssa Alice Fioretta del 05/10/2020 rep 1314/769.

Da accesso in atti presso il Comune di Ferentino non si rilevano titoli autorizzativi, pertanto la conferma risulta il primo accatastamento prot. FR0055553 del 01/06/2017.

Al momento del sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria rilasciata:

- realizzazione di una tettoia esterna, della consistenza di circa mq 10, con struttura in legno e manto in laterizio;
- realizzazione abusiva di una scala interna per il collegamento tra il piano terra ed il piano primo.

Il sito ricadente in zona di vincolo paesaggistico,

pertanto in merito all'ampliamento non procedibile istanza di condono, pertanto occorre demolizione della tettoia

- costo della demolizione, carico e trasporto a discarica del materiale di risulta, valore stimato € 3.500,00.
- tutti gli interventi di demolizione non pregiudicano la stabilità del fabbricato esistente, in quanto realizzati in aderenza, non presenti collegamenti con la struttura portante

- collegamento diretto tra il piano terra ed il piano primo con scala a chiocciola.

Abuso regolarizzabile a mezzo di richiesta di accertamento di conformità urbanistica ai sensi art 37 D.P.R. 380/01 e legge regionale 15/2008. Per regolarizzare occorre:

- progetto architettonico, verifica sismica, oneri di oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria valore stimato € 5.500,00
- non si rileva documentazione in merito impianto di scarico acque reflue, rilevata una fossa Imhoff, ricadente sul mappale 828, terreno non di proprietà esclusiva ma di proprietà comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato provvisto di una corte esclusiva ben delimitata da recinzioni, effettivamente detta porzione ricade sul mappale 183, su cui l'esecutato detiene esclusivamente un diritto di servitù.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1
 - nuda proprietà del fabbricato distinto in catasto fabbricati al foglio 25 mappale 25 sub 2, piani terra e primo, con accessori indipendenti piano terra, con diritti sulla corte comune foglio 25 mappale 25 sub 1, unità immobiliare composta da: - PIANO PRIMO costituito da cucina/soggiorno, due vani letto e bagno; - PIANO TERRA costituito da due locali deposito, due locali di sgombero; - PIANO TERRA accessorio indipendente, costituito da tre locali deposito, due tettoie; - corte comune, piazzale censita con mappale 25 sub 1 e mappale 365. Buona l'ubicazione rispetto alla rete viaria.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 25, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 100.128,00
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra
 Terreno distinto in catasto al foglio 25 mappale 365, corte di fabbricato accessorio alla abitazione.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 365, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 308,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1	238,25 mq	600,00 €/mq	€ 143.040,00	70,00%	€ 100.128,00
Bene N° 2 - Terreno Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra	55,00 mq	8,00 €/mq	€ 440,00	70,00%	€ 308,00
Valore di stima:					€ 100.436,00

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



Valore di stima: € 96.278,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri oblazioni e progettazione per art. 37 DPR 380/01	7500,00	€
demolizione della tettoia	12500,00	€
demolizione dei locali accessori al locale agricolo	6500,00	€

Valore finale di stima: € 69.778,00



LOTTO 2



- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1
 Fabbricato uso abitazione, realizzato ai piani terra e primo con diritti alla corte comune e parte di corte esclusiva, costituito da un fabbricato in ottimo stato di manutenzione, buone le rifiniture. Piano terra composto da cucina/soggiorno, vano letto, bagno, piano primo composto da tre vani letto, bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 25, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 186.170,00
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55
 Terreno foglio 25 mappale 364: Terreno pertinenziale ad uso corte gravato da servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari foglio 25 mappale 25 sub 2 e sub 3.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 364, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1	186,17 mq	1.000,00 €/mq	€ 186.170,00	100,00%	€ 186.170,00
Bene N° 4 - Terreno Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55	200,00 mq	8,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
Valore di stima:					€ 187.770,00



Valore di stima: € 189.030,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
completamento istanza di sanatoria ai sensi della Legge 724/94	11500,00	€
accertamento di conformità urbanistica	4500,00	€

Valore finale di stima: € 173.030,00

Istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 prot. 7685 del 31 marzo 1995, pagata la somma di lit 2.387.000; per la definizione della istanza occorre produrre: attestato del saldo degli oneri di oblazione, autoliquidati in lit 6.037.000, pari € 3.117,85, oltre a predisporre tutta la documentazione, dichiarazioni, progetto, certificato di idoneità statico/sismica, estratto di mappa aggiornato, nulla osta da parte degli Enti preposti per le zone soggette a vincolo, il tutto per importo totale di € 11.500,00

- accertamento di conformità urbanistica ai sensi art 36 DPR 380/01 e Legge Regione Lazio 15/2008 per la realizzazione del portico e recinzioni
Il tutto per un importo pari a € 4500,00

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra
Terreno agricolo pianeggiante, confinante con altro terreno di stessa proprietà, ubicato in zona con media densità abitativa, buona la collocazione con la rete viaria, buoni i collegamenti, buona la commerciabilità della zona.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 23
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.248,00
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra
Terreno agricolo pianeggiante, confinante con altro terreno di stessa proprietà, ubicata in zona con media densità abitativa, buona la collocazione con la rete viaria, buoni i collegamenti, buona la commerciabilità della zona.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 24, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.176,00
stima prezzo unitario di mercato vigente

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra	2440,00 mq	6,00 €/mq	€ 14.640,00	70,00%	€ 10.248,00
Bene N° 6 - Terreno Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra	280,00 mq	6,00 €/mq	€ 1.680,00	70,00%	€ 1.176,00
Valore di stima:					€ 11.424,00

Valore di stima: € 11.424,00

Valore finale di stima: € 11.424,00**LOTTO 4**

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica
Terreno censito al foglio 23 mappale 1391, in leggero pendio, coltivato ad uliveto, accessibile a mezzo di una servitù di passaggio, terreno prettamente agricolo, sito in zona di scarsa commerciabilità.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1391, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.200,00
Stima in costo del terreno il soprassuolo ad uliveto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica	2150,00 mq	8,00 €/mq	€ 17.200,00	100,00%	€ 17.200,00
Valore di stima:					€ 17.200,00

Valore di stima: € 17.200,00

Valore finale di stima: € 17.200,00**LOTTO 5**

• **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle

Terreno censito al foglio 32 mappale 855, pianeggiante utilizzato a prato, privo di recinzioni ed accessibile dalla pubblica via a mezzo di uno stradello privato gravante su altri fondi. Ottima l'ubicazione dal punto di vista commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 855, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 10.260,00

Trattasi di terreno agricolo accessibile a mezzo di servitù di passaggio interpodereale; si stima in base al valore di mercato per immobili simili. Ottima la posizione dal punto di vista commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle	1140,00 mq	9,00 €/mq	€ 10.260,00	100,00%	€ 10.260,00
				Valore di stima:	€ 10.260,00

Valore di stima: € 10.260,00

Valore finale di stima: € 10.260,00

LOTTO 6

• **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle n 153, piano t-1

Fabbricato realizzato ai piani terra e primo. Piano terra costituito da tre vani, bagno, locale deposito, piano primo costituito da due vani letto, bagno ed ingresso. I piani sono collegati tra loro attraverso scala a chiocciola interna, oltre che scala da esterna con accesso diretto. Il fabbricato nel prospetto principale dispone di una porzione di corte delimitata da muretto e rete della consistenza di mq 150,00 circa; la porzione ricade sul mappale foglio 25 mappale 183, mappale destinato a corte comune dei mappali 184-185-378, di cui l'esecutato detiene solo la comproprietà. Il fabbricato nel prospetto retro dispone di una porzione di corte delimitata da muretto e rete della consistenza di mq 100,00 circa, la porzione ricade sul mappale foglio 25 mappale 828, mappale destinato a corte comune ai mappali 184-185-378, di cui esecutato detiene solo la comproprietà. Ottima la posizione rispetto alla rete viaria, buona la commerciabilità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1028, Zc. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1039, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 63.132,00

Il valore attribuito per il fabbricato di €/mq 600,00, determinato dai valori di mercato, oltre che verificato dai valori di pubblicazione OMI, per il terreno viene attribuito un prezzo di mercato di €/mq 6,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Fabbricato civile Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle n 153, piano t-1	210,44 mq	600,00 €/mq	€ 126.264,00	50,00%	€ 63.132,00
				Valore di stima:	€ 63.132,00

Valore di stima: € 63.132,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€
spese per demolizione della tettoia e recinzione	3500,00	€

Valore finale di stima: € 54.132,00

in merito agli interventi di demolizione, applicate le tariffe pubblicate dal prezzario Regione Lazio vigente.

- in merito oneri per accertamento di conformità

---- spese per progetto (come da tariffe vigenti)

----- oneri concessori, oblazioni, riferimento alle disposizioni vigenti.

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.

Ferentino, li 30/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Polletta Paolo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1
- nuda proprietà del fabbricato distinto in catasto fabbricati al foglio 25 mappale 25 sub 2, piani terra e primo, con accessori indipendenti piano terra, con diritti sulla corte comune foglio 25 mappale 25 sub 1, unità immobiliare composta da: - PIANO PRIMO costituito da cucina/soggiorno, due vani letto e bagno; - PIANO TERRA costituito da due locali deposito, due locali di sgombero; - PIANO TERRA accessorio indipendente, costituito da tre locali deposito, due tettoie; - corte comune, piazzale censita con mappale 25 sub 1 e mappale 365.
Buona l'ubicazione rispetto alla rete viaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 25, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lotto ricadente in zona del Piano Regolatore del comune di Ferentino zona E(a) agricola come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024. n 35.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra
Terreno distinto in catasto al foglio 25 mappale 365, corte di fabbricato accessorio alla abitazione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 365, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreno ricadente in zona del Piano Regolatore vigente nel Comune di Ferentino (FR) in zona E(a) agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/2/2024 n 35.

Prezzo base d'asta: € 69.778,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1
Fabbricato uso abitazione, realizzato ai piani terra e primo con diritti alla corte comune e parte di corte esclusiva, costituito da un fabbricato in ottimo stato di manutenzione, buone le rifiniture. Piano terra composto da cucina/soggiorno, vano letto, bagno, piano primo composto da tre vani letto, bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 25, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lotto ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a) agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55
Terreno foglio 25 mappale 364: Terreno pertinenziale ad uso corte gravato da servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari foglio 25 mappale 25 sub 2 e sub 3.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 364, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreno ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a) agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

Prezzo base d'asta: € 173.030,00



LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra
Terreno agricolo pianeggiante, confinante con altro terreno di stessa proprietà, ubicato in zona con media densità abitativa, buona la collocazione con la rete viaria, buoni i collegamenti, buona la commerciabilità della zona.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 23
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreno ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35. Il terreno interessato altresì al vincolo Zone Boscate.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra
Terreno agricolo pianeggiante, confinante con altro terreno di stessa proprietà, ubicata in zona con media densità abitativa, buona la collocazione con la rete viaria, buoni i collegamenti, buona la commerciabilità della zona.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 24, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreno ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

Prezzo base d'asta: € 11.424,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica
Terreno censito al foglio 23 mappale 1391, in leggero pendio, coltivato ad uliveto, accessibile a mezzo di una servitù di passaggio, terreno prettamente agricolo, sito in zona di scarsa commerciabilità.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1391, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lotto ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35. Il terreno ricadente in zona di vincolo: Zone Boscate.

Prezzo base d'asta: € 17.200,00

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle
Terreno censito al foglio 32 mappale 855, pianeggiante utilizzato a prato, privo di recinzioni ed accessibile dalla pubblica via a mezzo di uno stradello privato gravante su altri fondi. Ottima l'ubicazione dal punto di vista commerciale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 855, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreno ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, interessato al vincolo di rispetto delle Aree Archeologiche

come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

Prezzo base d'asta: € 10.260,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle n 153, piano t-1
Fabbricato realizzato ai piani terra e primo. Piano terra costituito da tre vani, bagno, locale deposito, piano primo costituito da due vani letto, bagno ed ingresso. I piani sono collegati tra loro attraverso scala a chiocciola interna, oltre che scala da esterna con accesso diretto. Il fabbricato nel prospetto principale dispone di una porzione di corte delimitata da muretto e rete della consistenza di mq 150,00 circa; la porzione ricade sul mappale foglio 25 mappale 183, mappale destinato a corte comune dei mappali 184-185-378, di cui l'esecutato detiene solo la comproprietà. Il fabbricato nel prospetto retro dispone di una porzione di corte delimitata da muretto e rete della consistenza di mq 100,00 circa, la porzione ricade sul mappale foglio 25 mappale 828, mappale destinato a corte comune ai mappali 184-185-378, di cui esecutato detiene solo la comproprietà. Ottima la posizione rispetto alla rete viaria, buona la commerciabilità del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1028, Zc. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1039, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Mappali 1028 - 1039 ricadente in zona definita dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ferentino (FR) zona E(a)agricola, interessato al vincolo di rispetto delle Aree Archeologiche come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Ferentino (FR) in data 14/02/2024 n 35.

Prezzo base d'asta: € 54.132,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.778,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 25, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	238,25 mq
Stato conservativo:	Unità immobiliare in stato di manutenzione scarso: - piano primo, abitazione, necessita di manutenzione ordinaria; - piano terra, da ripristinare la destinazione originaria deposito, attualmente parte di essa trasformata ad abitazione; - locali accessori, occorre manutenzione ordinaria, sia copertura, sia strutture portanti, infissi e finiture.		
Descrizione:	- nuda proprietà del fabbricato distinto in catasto fabbricati al foglio 25 mappale 25 sub 2, piani terra e primo, con accessori indipendenti piano terra, con diritti sulla corte comune foglio 25 mappale 25 sub 1, unità immobiliare composta da: - PIANO PRIMO costituito da cucina/soggiorno, due vani letto e bagno; - PIANO TERRA costituito da due locali deposito, due locali di sgombero; - PIANO TERRA accessorio indipendente, costituito da tre locali deposito, due tettoie; - corte comune, piazzale censita con mappale 25 sub 1 e mappale 365. Buona l'ubicazione rispetto alla rete viaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 365, Qualità Seminativo arborato	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	Terreno formante corte pertinenziale del fabbricato.		
Descrizione:	Terreno distinto in catasto al foglio 25 mappale 365, corte di fabbricato accessorio alla abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.030,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
-------------------------------	--	--	--

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55, piano t-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 25, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	186,17 mq
Stato conservativo:	Unità immobiliare, rifinita con materiali del tipo civile, ottimo lo stato di manutenzione; il piazzale esterno necessita di manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato uso abitazione, realizzato ai piani terra e primo con diritti alla corte comune e parte di corte esclusiva, costituito da un fabbricato in ottimo stato di manutenzione, buone le rifiniture. Piano terra composto da cucina/soggiorno, vano letto, bagno, piano primo composto da tre vani letto, bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica n 55		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 364, Qualità Seminativo arborato	Superficie	200,00 mq
Stato conservativo:	Terreno pianeggiante pertinenziale ad uso corte.		
Descrizione:	Terreno foglio 25 mappale 364: Terreno pertinenziale ad uso corte gravato da servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari foglio 25 mappale 25 sub 2 e sub 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.424,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 23	Superficie	2440,00 mq
Stato conservativo:	Terreno coltivato parte a vigneto, parte alla coltura di ortaggi, parte a prato.		
Descrizione:	Terreno agricolo pianeggiante, confinante con altro terreno di stessa proprietà, ubicato in zona con media densità abitativa, buona la collocazione con la rete viaria, buoni i collegamenti, buona la commerciabilità della zona.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica, piano terra		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 24, Qualità Seminativo arborato	Superficie	280,00 mq
Stato conservativo:	Terreno di natura pianeggiante.		
Descrizione:	Terreno agricolo pianeggiante, confinante con altro terreno di stessa proprietà, ubicata in zona con media densità abitativa, buona la collocazione con la rete viaria, buoni i collegamenti, buona la commerciabilità della zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.200,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Aielle Pastolica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1391, Qualità Oliveto	Superficie	2150,00 mq
Stato conservativo:	Terreno in ottimo stato coltivato ad uliveto.		
Descrizione:	Terreno censito al foglio 23 mappale 1391, in leggero pendio, coltivato ad uliveto, accessibile a mezzo di una servitù di passaggio, terreno prettamente agricolo, sito in zona di scarsa commerciabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Terreno a conduzione dell'esecutato.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.260,00

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 855, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1140,00 mq

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

Stato conservativo:	Terreno in discreto stato di manutenzione.
Descrizione:	Terreno censito al foglio 32 mappale 855, pianeggiante utilizzato a prato, privo di recinzioni ed accessibile dalla pubblica via a mezzo di uno stradello privato gravante su altri fondi. Ottima l'ubicazione dal punto di vista commerciale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Terreno nel possesso del debitore esecutato.

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.132,00

Bene N° 9 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via San Rocco Terravalle n 153, piano t-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1028, Zc. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1039, Qualità Seminativo arborato	Superficie	210,44 mq
Stato conservativo:	Fabbricato in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato realizzato ai piani terra e primo. Piano terra costituito da tre vani, bagno, locale deposito, piano primo costituito da due vani letto, bagno ed ingresso. I piani sono collegati tra loro attraverso scala a chiocciola interna, oltre che scala da esterna con accesso diretto. Il fabbricato nel prospetto principale dispone di una porzione di corte delimitata da muretto e rete della consistenza di mq 150,00 circa; la porzione ricade sul mappale foglio 25 mappale 183, mappale destinato a corte comune dei mappali 184-185-378, di cui l'esecutato detiene solo la comproprietà. Il fabbricato nel prospetto retro dispone di una porzione di corte delimitata da muretto e rete della consistenza di mq 100,00 circa, la porzione ricade sul mappale foglio 25 mappale 828, mappale destinato a corte comune ai mappali 184-185-378, di cui esecutato detiene solo la comproprietà. Ottima la posizione rispetto alla rete viaria, buona la commerciabilità del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55,
PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto ipotecario
Iscritto a Frosinone il 24/12/2013
Reg. gen. 24790 - Reg. part. 1884
Quota: 1/1
Importo: € 258.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Carlo FRAGOMENI
Data: 13/12/2013
N° repertorio: 37943
N° raccolta: 19082
Note: nota iscritta **** Omissis **** quale datore di ipoteca.
- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 14/03/2019
Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537
Quota: 1/1
Importo: € 242.005,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 121.002,72
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 13/03/2019
N° repertorio: 3811
N° raccolta: 4719
- **ipoteca amministrativa** derivante da ruolo addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 02/10/2019
Reg. gen. 15403 - Reg. part. 2123
Quota: 1/1
Importo: € 78.584,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 39.292,03
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 30/09/2019
N° repertorio: 4229
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 14/03/2019

Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537

Quota: 1/1

Importo: € 242.005,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 121.002,72

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 13/03/2019

N° repertorio: 3811

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto ipotecario

Iscritto a Frosinone il 24/12/2013

Reg. gen. 24790 - Reg. part. 1884

Quota: 1/1

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

Importo: € 258.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Notaio Carlo FRAGOMENI

Data: 13/12/2013

N° repertorio: 37943

N° raccolta: 19082

Note: nota iscritta **** Omissis **** quale datore di ipoteca.

- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 14/03/2019

Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537

Quota: 1/1

Importo: € 242.005,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 121.002,72

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 13/03/2019

N° repertorio: 3811

N° raccolta: 4719

- **ipoteca amministrativa** derivante da ruolo addebito esecutivo

Iscritto a frosinone il 02/10/2019

Reg. gen. 15403 - Reg. part. 2123

Quota: 1/1

Importo: € 78.584,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 39.292,03

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 30/09/2019

N° repertorio: 4229

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA N 55

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 14/03/2019

Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537

Quota: 1/1

Importo: € 242.005,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 121.002,72

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 13/03/2019

N° repertorio: 3811

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA



- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 14/03/2019

Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537

Quota: 1/1

Importo: € 242.005,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 121.002,72

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 13/03/2019

N° repertorio: 3811

N° raccolta: 4719

- **ipoteca amministrativa** derivante da ruolo addebito esecutivo

Iscritto a Frosinone il 02/10/2019

Reg. gen. 15403 - Reg. part. 2123

Quota: 1/1

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone



Importo: € 78.584,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 39.292,03
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 30/09/2019
N° repertorio: 4229
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/09/2023
Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 14/03/2019
Reg. gen. 4292 - Reg. part. 537
Quota: 1/1
Importo: € 242.005,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 121.002,72
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 13/03/2019
N° repertorio: 3811
N° raccolta: 4719

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA AIELLE PASTOLICA

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/09/2023
Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Procedura 80/2023 - Tribunale di Frosinone

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SAN ROCCO TERRAVALLE

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SAN ROCCO TERRAVALLE N 153, PIANO T-1

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/09/2023

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 12886

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente