
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sabellico Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	15
Precisazioni.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	16

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33.....	32
Stima / Formazione lotti	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	34

Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2019 del R.G.E.	38
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 188.510,50	38



INCARICO

All'udienza del 18/09/2019, il sottoscritto Geom. Sabellico Daniele, con studio in Via Intignano, 37 - 03011 - Alatri (FR), email sabellico.daniele@gmail.com, PEC daniele.sabellico@geopec.it, Tel. 3332529892, 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 Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°38'14.02"N - 13°12'32.35"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33 (Coord. Geografiche: 41°38'14.02"N - 13°12'32.35"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva consistono in un fabbricato per civile abitazione ed un manufatto pertinenziale, entrambi a duplice elevazione, siti in Morolo (FR), Via Cerquotti n.33 e si collocano all'interno di un lotto terreno (anch'esso oggetto di procedura) esteso per circa 11.700 mq (Bene 2 e 3).

Precisamente i fabbricati in oggetto consistono in un fabbricato principale ad uso abitativo dislocato su due piani fuori terra (PT e P1), costituito al piano terreno da locali ad uso cantina, deposito e garage nonchè ingresso, bagno e studio ed al piano primo da quattro vani abitabili (3 camere da letto e soggiorno), da cucina ed accessori e da un altro fabbricato pertinenziale, in corpo autonomo, dislocato su due piani (PT e P1), costituito da stalla, pollaio e fienile con annessa tettoia.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Terreno di conformazione planimetrica regolare, pianeggiante, distinto nel N.C.T. al folio 17 particelle 459 e 708, che circonda il fabbricato principale oggetto della stessa procedura, particella 42 sub 2 e 3, stesso foglio (Bene 1).

Terreno totalmente recintato, destinato a verde/giardino pertinenziale al fabbricato su descritto, con accesso esercitato direttamente da Via Cerquotti.



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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Terreno di conformazione planimetrica regolare, pianeggiante, distinto nel N.C.T. al folio 17 particelle 709, facente parte del lotto di terreno che circonda il fabbricato principale oggetto della stessa procedura, particella 42 sub 2 e 3, stesso foglio (Bene 1).

Terreno totalmente recintato, destinato a verde/giardino pertinenziale al fabbricato su descritto, con accesso esercitato direttamente da Via Cerquotti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

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

La documentazione ex art. 567 comma 2 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

La parte procedente ha prodotto un Certificato Notarile (Relazione Ventennale) che certifica la continuità delle trascrizioni nel ventennio, evidenziando la mancata trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

Tale bene è presente nella trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06/07/2007 e nella Trascrizione dell'Atto di Pignoramento immobili del 24/04/2019

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

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

La parte procedente ha prodotto un Certificato Notarile (Relazione Ventennale) che certifica la continuità delle trascrizioni nel ventennio, evidenziando la mancata trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

Tale bene è presente nella trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06/07/2007 e nella Trascrizione dell'Atto di Pignoramento immobili del 24/04/2019

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

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

La parte procedente ha prodotto un Certificato Notarile (Relazione Ventennale) che certifica la continuità delle trascrizioni nel ventennio, evidenziando la mancata trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

Tuttavia si evidenzia che anche se il bene in oggetto (Particella 709) è presente nella trascrizione dell'ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06/07/2007, essa non è presente nel primo Atto di Pignoramento immobili del 29/04/2019. Successivamente però la parte promotrice, con estensione del Pignoramento immobiliare del 29/07/2020, Trascritto il 07/10/2020, ha inserito la particella 709 nel procedimento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, 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)

Il sig. **** Omissis **** risulta essere di stato civile libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

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)

Il sig. **** Omissis **** risulta essere di stato civile libero.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

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)

Il sig. **** Omissis **** risulta essere di stato civile libero.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

Il bene in oggetto foglio 17 particella 42 confina su tutti i lati con terreno agricoli appartenenti al sig. **** Omissis **** (Bene 2 e 3) ed oggetto di procedura esecutiva.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

I terreni oggetto di procedura esecutiva circondano i fabbricati particella 42 sub 2 e 3 (bene 1) e confinano principalmente con altri terreni agricoli e precisamente:

- Terreno Foglio 17 particella 670;
- Terreno Foglio 17 particella 43;
- Terreno Foglio 17 particella 375;
- Terreno Foglio 17 particella 820;
- Terreno Foglio 17 particella 88;
- Strada pubblica di via Cerquotti sul lato ovest.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

I terreni oggetto di procedura esecutiva circondano i fabbricati particella 42 sub 2 e 3 (bene 1) e confinano principalmente con altri terreni agricoli e precisamente:

- Terreno Foglio 17 particella 670;
- Terreno Foglio 17 particella 43;
- Terreno Foglio 17 particella 375;
- Terreno Foglio 17 particella 820;
- Terreno Foglio 17 particella 88;

-Strada pubblica di via Cerquotti sul lato ovest.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,82 mq	176,27 mq	1,00	176,27 mq	2,70 m	Piano Primo
Balcone scoperto	130,33 mq	130,33 mq	0,25	32,58 mq	0,00 m	Piano Primo
Abitazione	56,70 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	2,75 m	Piano Terra
Cantina	18,10 mq	25,84 mq	0,20	5,17 mq	2,60 m	Piano Terra
Locale di deposito	16,76 mq	24,23 mq	0,20	4,85 mq	2,60 m	Piano Terra
Posto auto coperto	38,23 mq	48,03 mq	0,20	9,61 mq	2,60 m	Piano Terra
Fabbricato agricolo	52,32 mq	58,80 mq	0,20	11,76 mq	3,30 m	Piano Terra
Fabbricato agricolo	41,26 mq	58,80 mq	0,20	11,76 mq	1,92 m	Piano Primo
Terrazza	13,80 mq	13,80 mq	0,25	3,45 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				338,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				338,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1725,00 mq	1725,00 mq	1,00	1725,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	5975,00 mq	5975,00 mq	1,00	5975,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7700,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

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

Terreno agricolo	3252,00 mq	3252,00 mq	1,00	3252,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3252,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3252,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1976 al 07/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 42 Categoria R Superficie catastale 560 mq
Dal 07/07/2003 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 42, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 515,17 Piano T-1
Dal 07/07/2003 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 42, Sub. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 55 Superficie catastale 72 mq Rendita € 51,13 Piano T-1
Dal 08/03/2004 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 42, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 515,17 Piano T-1
Dal 08/03/2004 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 42, Sub. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 55 Superficie catastale 72 mq Rendita € 51,13 Piano T-1
Dal 27/02/2006 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 42, Sub. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 55 Superficie catastale 72 mq Rendita € 51,13 Piano T-1
Dal 27/02/2006 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 42, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5

		Rendita € 515,17 Piano T-1
Dal 06/02/2007 al 30/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 42, Sub. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 55 Superficie catastale 72 mq Rendita € 51,13 Piano T-1
Dal 06/02/2007 al 30/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 42, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 515,17 Piano T-1

I titolari catastali dei beni oggetto della presente procedura corrispondono a quelli reali, in quanto da una visura storica aggiornata alla data del 28/02/2020 risultano catastalmente intestati al sig. **** Omissis **** per Proprietà pari a 1/1.

Dall'analisi della cronistoria catastale emerge che gli immobili (Foglio 17 particella 42 sub 2 e 3) non hanno subito variazioni di classe, categoria o consistenza fino ad oggi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1976 al 07/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 708 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1725 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,01
Dal 09/11/1976 al 07/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5975 Reddito dominicale € 13,89 Reddito agrario € 15,43
Dal 07/05/2000 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5975 Reddito dominicale € 13,89 Reddito agrario € 15,43
Dal 07/05/2000 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 708 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1725 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,01
Dal 08/03/2004 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 708

		Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1725 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,01
Dal 08/03/2004 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5975 Reddito dominicale € 13,89 Reddito agrario € 15,43
Dal 27/02/2006 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5975 Reddito dominicale € 13,89 Reddito agrario € 15,43
Dal 27/02/2006 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 708 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1725 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,01
Dal 06/02/2007 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 709 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3252 Reddito dominicale € 15,96 Reddito agrario € 7,56
Dal 06/02/2007 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 708 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1725 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,01
Dal 06/02/2007 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5975 Reddito dominicale € 13,89 Reddito agrario € 15,43

I titolari catastali dei beni oggetto della presente procedura corrispondono a quelli reali, in quanto da una visura storica aggiornata alla data del 28/02/2020 risultano catastalmente intestati al sig. **** Omissis **** per Proprietà pari a 1/1.

Dall'analisi della cronistoria catastale emerge che:

- La particella 459 per superficie e qualità è rimasta invariata dall'impianto meccanografico (1977) ad oggi;
- La particella 708, insieme alla particella 709, è stata creata con un Frazionamento del 06/06/2003 - Prot. n. 105861, il quale ha soppresso le particelle 41 e 458.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1976 al 07/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 709 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3252 Reddito dominicale € 15,96 Reddito agrario € 7,56
Dal 07/05/2000 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 709 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3252 Reddito dominicale € 15,96 Reddito agrario € 7,56
Dal 08/03/2004 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 709 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3252 Reddito dominicale € 15,96 Reddito agrario € 7,56
Dal 27/02/2006 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 709 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3252 Reddito dominicale € 15,96 Reddito agrario € 7,56
Dal 06/02/2007 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 709 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3252 Reddito dominicale € 15,96 Reddito agrario € 7,56

I titolari catastali dei beni oggetto della presente procedura corrispondono a quelli reali, in quanto da una visura storica aggiornata alla data del 28/02/2020 risultano catastalmente intestati al sig. **** Omissis **** per Proprietà pari a 1/1.

Dall'analisi della cronistoria catastale emerge che la particella 709, insieme alla particella 708, è stata creata con un Frazionamento del 06/06/2003 - Prot. n. 105861, il quale ha soppresso le particelle 41 e 458.

Tuttavia si evidenzia che anche se il bene in oggetto (Particella 709) è presente nella trascrizione dell'ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06/07/2007, essa non è presente nel primo Atto di Pignoramento immobili del 29/04/2019. Successivamente però la parte promotrice, con estensione del Pignoramento immobiliare del 29/07/2020, Trascritto il 07/10/2020, ha inserito la particella 709 nel procedimento.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, 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
	17	42	2		A3	2	9,5	309 mq	515,17 €	T-1	
	17	42	3		C6	9	55	72 mq	51,13 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi (planimetria di rilievo) e la planimetria catastale in atti, riguardanti:

- 1) la diversa distribuzione interna al piano terra del fabbricato principale (sub 2) e l'apertura di alcune piccole bucatore (finestra) su pareti perimetrali sterne;
- 2) modifica delle murature di tamponamento del piano primo del manufatto pertinenziale (sub 3).

Il costo da sostenere per la variazione catastale di cui al punto "1" è stimato in circa 600,00 €, oltre iva e cassa, mentre le variazioni di cui al punto "2" verranno ripristinate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

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
17	459				Seminativo arborato	3	5975 mq	13,89 €	15,43 €	

17	708				Oliveto	2	1725 mq	8,46 €	4,01 €	
----	-----	--	--	--	---------	---	---------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

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
17	709				Oliveto	2	3252 mq	15,96 €	7,56 €	

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 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Tuttavia si evidenzia che anche se il bene in oggetto (Particella 709) è presente nella trascrizione dell'ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06/07/2007, essa non è presente nel primo Atto di Pignoramento immobili del 29/04/2019. Successivamente però la parte promotrice, con estensione del Pignoramento immobiliare del 29/07/2020, Trascritto il 07/10/2020, ha inserito la particella 709 nel procedimento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

L'immobile oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore che lo abita e le utenze risultano attive.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

Dal sopralluogo effettuato in data 07/11/2019 l'immobile risulta occupato dal debitore e versa in uno stato non di totale abbandono e di precaria manutenzione.

L'esterno risulta trascurato e la vegetazione cresce in stato di totale libertà.

I beni oggetto di pignoramento comprendono due edifici, uno che concerne l'abitazione e l'altro, rustico/agricolo, che ricopre, catastalmente il ruolo di stalla, pollaio e fienile.

Per quanto riguarda l'abitazione, si presenta con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle (marmo e gres) ed infissi in ferro al piano terra ed in legno al piano primo.

L'immobile necessita di risanamenti delle finiture: facciate da risanare e tinteggiare mentre i balconi, cornicioni e copertura sono da revisionare e rimettere a nuovo, logorati dal passare del tempo, dalla cattiva gestione e manutenzione e dalla copiosa nevicata del 2012, circostanza che in base a quanto riferito dal proprietario ha danneggiato pesantemente il manto di copertura.

Si notano evidenti segni di infiltrazioni e muffa interne ed esterne.

L'immobile risulta allacciato all'utenza idrica ed elettrica mentre non è allacciato alla pubblica fognatura, in quanto dotato di fossa settica, mentre gli impianti utilizzati e funzionanti necessitano comunque di adeguamenti e aggiornamenti.

Per quanto riguarda l'altro edificio, che ricopre il ruolo di fienile/pollaio, non presenta nessun tipo di finitura ne' interna ne' esterna.

Si presenta come un fabbricato di vecchia costruzione, anche essa in stato di precaria manutenzione.

Vicino a quest'ultima, all'interno dell'area rurale lasciata a giardino incolto, si può notare la presenza di un'opera interrata in corso di costruzione, probabilmente da adibire a piscina (opera mai completata).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Terreno di conservazione planimetrica regolare, pianeggiante ed attualmente incolto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Terreno di conservazione planimetrica regolare, pianeggiante ed attualmente incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

L'immobile oggetto di perizia ha utilizzazione autonoma, per cui in esso non è costituito un condominio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

L'immobile oggetto di perizia ha utilizzazione autonoma, per cui in esso non è costituito un condominio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

L'immobile oggetto di perizia ha utilizzazione autonoma, per cui in esso non è costituito un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

Il bene pignorato non risulta gravato da vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nè da gravami di carattere demaniale e/o di uso civico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Il bene pignorato non risulta gravato da vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nè da gravami di carattere demaniale e/o di uso civico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Il bene pignorato non risulta gravato da vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nè da gravami di carattere demaniale e/o di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato principale ad uso residenziale (sub 2) ed un fabbricato pertinenziale (sub 3).

FABBRICATO PRINCIPALE (Sub 2):

Struttura - Il fabbricato ad uso abitativo è stato realizzato in due epoche diverse, infatti è formato da una struttura più vecchia in muratura di pietrame a duplice elevazione poggiata su fondazioni a sacco di pietrame calcareo ed una struttura più recente (anni '70), sempre in muratura portante a duplice elevazione in blocchi di tufo, con solai in latero cemento e copertura a falde inclinate del tipo a capanna, in stato di fatiscenza, con orditura in travetti d'acciaio e legno, con sovrastante manto lamiera.

Finiture - Le murature esterne sono rifinite con intonaci di tipo civile e tinteggiature, il tutto in pessimo stato conservativo a causa della totale assenza di manutenzione. Le murature interne del piano primo (abitato) sono in laterizio, intonacate e tinteggiate a tempera, mentre la pavimentazione è caratterizzata da piastrelle in marmo e gres e gli infissi sono in legno verniciato, con vetro singolo.

Il piano terra invece, risulta ancora da ultimare per la parte più recente, in quanto è completa di intonaci di tipo civile, massetti e predisposizioni per gli impianti elettrici ed idraulici di un bagno, ma manca di tutte le opere di finitura quali pavimentazioni rivestimenti, tinteggiatura, finestre e completamento degli impianti.

Mentre la parte più vecchia del piano terra è destinata anch'essa a deposito e si trova in uno stato di

pessima manutenzione, necessitando quindi di una ristrutturazione radicale.

Impianti - Le utenze risultano attaccate e in uso, ma richiedono comunque un aggiornamento e adeguamento, per quanto riguarda il sistema fognario, è presente una fossa settica.

FABBRICATO PERTINENZIALE (Sub 3):

Struttura - Il fabbricato pertinenziale è composto da una struttura portante in muratura di blocchetti in cls a duplice elevazione, con un'altezza interna utile di 1,97 al piano terra e di 3,30 al primo piano, solaio interpiano in laterizio, scala di collegamento esterna scoperta e copertura a doppia falda inclinata a forma di capanna con orditura in legno e manto di tegole tipo coppo.

Finiture - Il piano primo è privo di opere di finitura e necessita di interventi di ristrutturazione, mentre il piano terra solo in parte risulta completo di intonaco ma comunque privo di qualsiasi altra opera di finitura.

Impianti - La struttura non presenta impianti tecnologici a norma.

I fabbricati sono circondati da terreni interamente recintati, appartenenti all'esecutato ed oggetto di procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** (DEBITORE), nato a Frosinone il **** Omissis ****. Quota di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Il terreno è di pertinenza del fabbricato principale, attualmente occupato da **** Omissis **** (DEBITORE), nato a Frosinone il **** Omissis ****. Quota di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Il terreno è di pertinenza del fabbricato principale, attualmente occupato da **** Omissis **** (DEBITORE), nato a Frosinone il **** Omissis ****.
Quota di 1/1 di piena proprietà.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1969 al 07/05/2000	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Seraschi	02/07/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone		6065 Vol 1022	5778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			04/07/1969	747	101
Dal 07/05/2000 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Vori Vincenzo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/08/2007	24139	13935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Frosinone	06/11/2000	37	642
Dal 08/03/2004 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fiumara Luciana di Roma	08/03/2004	21440	12244
		Trascrizione			

Dal 27/02/2006 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/03/2004	7131	4630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				4630	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi Francesco di Frosinone	27/02/2006	38801	15749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 06/02/2007	**** Omissis ****	Frosinone	03/03/2006	4257	2830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone		2830	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi Francesco di Frosinone	06/02/2007	40671	17034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/02/2007	3925	2510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone		2510	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ricerche effettuate è emerso che non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità in virtù della Successione di Morte di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1969 al 07/05/2000	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Seraschi	02/07/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone		6065	5778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	04/07/1969	747	101
Dal 07/05/2000 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Vori Vincenzo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/05/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/08/2007	24139	13935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Frosinone	06/11/2000	37	642
Dal 08/03/2004 al 27/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fiumara Luciana di Roma	08/03/2004	21440	12244
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/03/2004	7131	4630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				4630	
Dal 27/02/2006 al 06/02/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi Frasneco di Frosinone	27/02/2006	38801	15749

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/03/2006	4257	2830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi Francesco di Frosinone	06/02/2007	40671	17034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/02/2007	3925	2510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ricerche effettuate è emerso che non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità in virtù della Successione di Morte di **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1969 al 07/05/2000	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Seraschi	02/07/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone		6065	5778

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	04/07/1969	747	101
		Dichiarazione di Successione di Vori Vincenzo			
Dal 07/05/2000 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/05/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/08/2007	24139	13935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Frosinone	06/11/2000	37	642
Dal 08/03/2004 al 27/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fiumara Luciana di Roma	08/03/2004	21440	12244
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/03/2004	7131	4630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2004	**** Omissis ****			4630	
		ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.P. DI FROSINONE	05/08/2020	10023	7578
		Registrazione			
Dal 27/02/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.P. DI FROSINONE	05/08/2020	10024	7579
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2006 al 06/02/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi Frasncesco di Frosinone	27/02/2006	38801	15749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/03/2006	4257	2830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.P. DI FROSINONE	05/08/2020	10025	7580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi Francesco di Frosinone	06/02/2007	40671	17034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/02/2007	3925	2510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.P. DI FROSINONE	05/08/2020	10026	7581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ricerche effettuate è emerso che non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità in virtù della Successione di Morte di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell' art.77 DPR 602/73 modificato dal Dlgs 46/99 e dal Dlgs 193/01
 Iscritto a Frosinone il 10/08/2006
 Reg. gen. 18456 - Reg. part. 4413
 Quota: 4/9
 Importo: € 1.482,10
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 741,05
 Rogante: S.R.T. SERV.RISCOSS.TRIBUTI-CONC.FROSINONE
 Data: 10/08/2006
 N° repertorio: 103358

N° raccolta: 47

Note: Cancellazione totale a seguito di annotazione n.37/46 del 27/11/2006

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 07/02/2007

Reg. gen. 3926 - Reg. part. 946

Quota: 1/1

Importo: € 284.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 142.000,00

Rogante: RAPONI FRANCESCO

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 40672

N° raccolta: 17035

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 19/10/2007

Reg. gen. 28644 - Reg. part. 7621

Quota: 1/1

Importo: € 75.435,86

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 37.717,93

Rogante: RAPONI FRANCESCO

Data: 19/10/2007

N° repertorio: 42037

N° raccolta: 17865

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 30/05/2019

Reg. gen. 8684 - Reg. part. 6875

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell' art.77 DPR 602/73 modificato dal Dlgs 46/99 e dal Dlgs 193/01

Iscritto a Frosinone il 10/08/2006

Reg. gen. 18456 - Reg. part. 4413

Quota: 4/9

Importo: € 1.482,10

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 741,05

Rogante: S.R.T. SERV.RISCOSS.TRIBUTI-CONC.FROSINONE

Data: 10/08/2006

N° repertorio: 103358

N° raccolta: 47

Note: Cancellazione totale a seguito di annotazione n.37/46 del 27/11/2006

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 07/02/2007

Reg. gen. 3926 - Reg. part. 946

Quota: 1/1

Importo: € 284.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 142.000,00

Rogante: RAPONI FRANCESCO

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 40672

N° raccolta: 17035

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 19/10/2007

Reg. gen. 28644 - Reg. part. 7621

Quota: 1/1

Importo: € 75.435,86

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 37.717,93

Rogante: RAPONI FRANCESCO

Data: 19/10/2007

N° repertorio: 42037

N° raccolta: 17865

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 30/05/2019

Reg. gen. 8684 - Reg. part. 6875

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell' art.77 DPR 602/73 modificato dal Dlgs 46/99 e dal Dlgs 193/01
Iscritto a Frosinone il 10/08/2006
Reg. gen. 18456 - Reg. part. 4413
Quota: 4/9
Importo: € 1.482,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 741,05
Rogante: S.R.T. SERV.RISCOSS.TRIBUTI-CONC.FROSINONE
Data: 10/08/2006
N° repertorio: 103358
N° raccolta: 47
Note: Cancellazione totale a seguito di annotazione n.37/46 del 27/11/2006
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 07/02/2007
Reg. gen. 3926 - Reg. part. 946
Quota: 1/1
Importo: € 284.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.000,00
Rogante: RAPONI FRANCESCO
Data: 06/02/2007
N° repertorio: 40672
N° raccolta: 17035
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 19/10/2007
Reg. gen. 28644 - Reg. part. 7621
Quota: 1/1
Importo: € 75.435,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.717,93
Rogante: RAPONI FRANCESCO
Data: 19/10/2007
N° repertorio: 42037
N° raccolta: 17865

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 07/10/2020
Reg. gen. 12963 - Reg. part. 9856
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si evidenzia che anche se il bene in oggetto (Particella 709) è presente nella trascrizione dell'ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06/02/2007, essa non è

presente nel primo Atto di Pignoramento immobili del 29/04/2019. Successivamente però la parte promotrice, con estensione del Pignoramento immobiliare del 29/07/2020, Trascritto il 07/10/2020, ha inserito la particella 709 nel procedimento.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

Il fabbricato oggetto della procedura ha destinazione residenziale ed è ubicato in via Cerquotti, nel Comune di Morolo (FR), ricade in zona Agricola E1-a prevalente ordinamento ceraliaco-foraggero-zootecnico, del P.R.G. del Comune di Morolo.

Dall'esame del PTPR si riscontra che il bene in oggetto (Bene 1) non ricade all'interno di aeree soggette a vincoli paesaggistici, anche trovandosi in prossimità dell'inizio del vincolo dei corsi delle acque pubbliche identificato con il codice "c060_0948", il quale anche se come detto non interessa i fabbricati, include parte del terreno posto davanti l'abitazione (Bene 2 e 3).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Il terreno oggetto della procedura ha destinazione agricola ed è ubicato in via Cerquotti, nel Comune di Morolo (FR), ricade in zona Agricola E1-a prevalente ordinamento ceraliaco-foraggero-zootecnico, del P.R.G. del Comune di Morolo.

Dall'esame del PTPR si riscontra che parte del terreno è interessato dal vincolo dei corsi delle acque pubbliche identificato con il codice "c060_0948", il quale però come detto non interessa i fabbricati (Bene 1).



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Il terreno oggetto della procedura ha destinazione agricola ed è ubicato in via Cerquotti, nel Comune di Morolo (FR), ricade in zona Agricola E1-a prevalente ordinamento ceraliaco-foraggero-zootecnico, del P.R.G. del Comune di Morolo.

Dall'esame del PTPR si riscontra che parte del terreno è interessato dal vincolo dei corsi delle acque pubbliche identificato con il codice "c060_0948", il quale però come detto non interessa i fabbricati (Bene 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo (FR), a seguito di formale richiesta di accesso agli atti amministrativi, con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo



susseguitosi nel corso degli anni, è emerso che:

FABBRICATO PRINCIPALE (sub 2) - Parte del fabbricato principale è di vecchissima costruzione (ante 1967), mentre la restante parte è stata realizzata in virtù di una Licenza di Costruire per l'ampliamento della casa colonica in contrada "Cerquotti", per un volume totale di 978,40 mc.

Il fascicolo presente in atti è completo oltre che della Richiesta di Licenza di Costruire a nome di **** Omissis ****, della relazione tecnica e degli elaborati grafici, dove si evince in maniera molto chiara la porzione di casa preesistente "casa colonica" e l'ampliamento da realizzare.

Tale progetto risulta approvato con Parere Favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Morolo in data 12 agosto 1969.

Lo stato attuale (planimetrie di rilievo allegate) per quanto concerne le dimensioni planimetriche e volumetriche del fabbricato risulta conforme, ad eccezione di alcune tramezzature nel deposito al piano terra, dell'ampliamento del balcone al piano primo e dell'apertura di alcune bucatore (finestre) sulla muratura portante del piano terra e primo.

La difformità planimetrica rilevata può essere sanata mediante la presentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di una SCIA in SANATORIA con relativa pratica Genio Civile per le bucatore, per le quali si è stimato un costo complessivo di circa 5.000,00 €.

FABBRICATO PERTINENZIALE (sub 3) - Il fabbricato pertinenziale risulta edificato antecedentemente al 1967 e dalle ricerche ed accessi agli atti effettuati.

Tuttavia dal rilievo effettuato sono emerse difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale presente in atti e precisamente nel piano primo sono state realizzate delle tamponature perimetrali in laterizio (ancora allo stato grezzo); pertanto per gli stessi è prevista la demolizione e ripristino.

Gli oneri per la demolizione, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, ammontano a circa € 2.000,00 (compresa IVA).

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 MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI N°33, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA CERQUOTTI, 33

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1
Gli immobili oggetto di procedura esecutiva consistono in un fabbricato per civile abitazione ed un manufatto pertinenziale, entrambi a duplice elevazione, siti in Morolo (FR), Via Cerquotti n.33 e si collocano all'interno di un lotto terreno (anch'esso oggetto di procedura) esteso per circa 11.700 mq (Bene 2 e 3). Precisamente i fabbricati in oggetto consistono in un fabbricato principale ad uso abitativo dislocato su due piani fuori terra (PT e P1), costituito al piano terreno da locali ad uso cantina, deposito e garage nonché ingresso, bagno e studio ed al piano primo da quattro vani abitabili (3 camere da letto e soggiorno), da cucina ed accessori e da un altro fabbricato pertinenziale, in corpo autonomo, dislocato su due piani (PT e P1), costituito da stalla, pollaio e fienile con annessa tettoia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 42, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 42, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.302,50
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33
Terreno di conformazione planimetrica regolare, pianeggiante, distinto nel N.C.T. al folio 17 particelle 459 e 708, che circonda il fabbricato principale oggetto della stessa procedura, particella 42 sub 2 e 3, stesso foglio (Bene 1). Terreno totalmente recintato, destinato a

verde/giardino pertinenziale al fabbricato su descritto, con accesso esercitato direttamente da Via Cerquotti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 459, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 708, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 30.800,00



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33

Terreno di conformazione planimetrica regolare, pianeggiante, distinto nel N.C.T. al folio 17 particelle 709, facente parte del lotto di terreno che circonda il fabbricato principale oggetto della stessa procedura, particella 42 sub 2 e 3, stesso foglio (Bene 1). Terreno totalmente recintato, destinato a verde/giardino pertinenziale al fabbricato su descritto, con accesso esercitato direttamente da Via Cerquotti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 709, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 13.008,00

Il terreno in oggetto (Bene 3) particella 709 del foglio 17, anche se fa parte della proprietà dell'esecutato, non sarà oggetto della presente valutazione immobiliare, perché non vendibile in quanto su di esso non è trascritto alcun pignoramento.

Si evidenzia che nella trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06/07/2007, oltre al fabbricati particella 42 sub 2 e 3, sono presenti anche i terreni censiti con le particelle 459, 708 e 709 (ex 41 e 458), mentre nella Trascrizione dell'Atto di Pignoramento immobili risulta assente la particella di terreno 709 e precisamente vengono elencate solo le particelle 42 sub 2 e 3, particelle 459 e 708 (Particella 709 assente anche nella Certificazione Notarile).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1	338,45 mq	450,00 €/mq	€ 152.302,50	100,00%	€ 152.302,50
Bene N° 2 - Terreno Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33	7700,00 mq	4,00 €/mq	€ 30.800,00	100,00%	€ 30.800,00
Bene N° 3 - Terreno Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33	3252,00 mq	4,00 €/mq	€ 13.008,00	100,00%	€ 13.008,00
Valore di stima:					€ 196.110,50



Valore di stima: € 196.110,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri per la regolarizzazione catastale	600,00	€
Oneri per la demolizione dell'abuso sul Fabbricato Pertinenziale	2000,00	€

Valore finale di stima: € 188.510,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che il terreno censito in catasto al foglio 17 Particella 709, anche se presente nella trascrizione dell'ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06/07/2007, essa non è presente nel primo Atto di Pignoramento immobili del 29/04/2019.

Successivamente però la parte promotrice, con estensione del Pignoramento immobiliare del 29/07/2020, Trascritto il 07/10/2020, ha provveduto ad inserire la particella 709 nel procedimento.

Per questo motivo nella prima Perizia depositata il terreno particella 709 non veniva valutato nella stima.

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.

Alatri, li 08/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sabellico Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati della Licenza Edilizia rinvenuta
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo

✓ N° 1 Foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1
Gli immobili oggetto di procedura esecutiva consistono in un fabbricato per civile abitazione ed un manufatto pertinenziale, entrambi a duplice elevazione, siti in Morolo (FR), Via Cerquotti n.33 e si collocano all'interno di un lotto terreno (anch'esso oggetto di procedura) esteso per circa 11.700 mq (Bene 2 e 3). Precisamente i fabbricati in oggetto consistono in un fabbricato principale ad uso abitativo dislocato su due piani fuori terra (PT e P1), costituito al piano terreno da locali ad uso cantina, deposito e garage nonché ingresso, bagno e studio ed al piano primo da quattro vani abitabili (3 camere da letto e soggiorno), da cucina ed accessori e da un altro fabbricato pertinenziale, in corpo autonomo, dislocato su due piani (PT e P1), costituito da stalla, pollaio e fienile con annessa tettoia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 42, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 42, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto della procedura ha destinazione residenziale ed è ubicato in via Cerquotti, nel Comune di Morolo (FR), ricade in zona Agricola E1-a prevalente ordinamento ceraliaco-foraggero-zootecnico, del P.R.G. del Comune di Morolo. Dall'esame del PTPR si riscontra che il bene in oggetto (Bene 1) non ricade all'interno di aeree soggette a vincoli paesaggistici, anche trovandosi in prossimità dell'inizio del vincolo dei corsi delle acque pubbliche identificato con il codice "c060_0948", il quale anche se come detto non interessa i fabbricati, include parte del terreno posto davanti l'abitazione (Bene 2 e 3).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33
Terreno di conformazione planimetrica regolare, pianeggiante, distinto nel N.C.T. al folio 17 particelle 459 e 708, che circonda il fabbricato principale oggetto della stessa procedura, particella 42 sub 2 e 3, stesso foglio (Bene 1). Terreno totalmente recintato, destinato a verde/giardino pertinenziale al fabbricato su descritto, con accesso esercitato direttamente da Via Cerquotti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 459, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 708, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto della procedura ha destinazione agricola ed è ubicato in via Cerquotti, nel Comune di Morolo (FR), ricade in zona Agricola E1-a prevalente ordinamento ceraliaco-foraggero-zootecnico, del P.R.G. del Comune di Morolo. Dall'esame del PTPR si riscontra che parte del terreno è interessato dal vincolo dei corsi delle acque pubbliche identificato con il codice "c060_0948", il quale però come detto non interessa i fabbricati (Bene 1).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33
Terreno di conformazione planimetrica regolare, pianeggiante, distinto nel N.C.T. al folio 17 particelle 709, facente parte del lotto di terreno che circonda il fabbricato principale oggetto della stessa procedura, particella 42 sub 2 e 3, stesso foglio (Bene 1). Terreno totalmente recintato, destinato a verde/giardino pertinenziale al fabbricato su descritto, con accesso esercitato direttamente da Via Cerquotti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 709, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto della procedura ha destinazione agricola ed è ubicato in via Cerquotti, nel Comune di Morolo (FR), ricade in zona Agricola E1-a prevalente

ordinamento cerealiaco-foraggero-zootecnico, del P.R.G. del Comune di Morolo. Dall'esame del PTPR si riscontra che parte del terreno è interessato dal vincolo dei corsi delle acque pubbliche identificato con il codice "c060_0948", il quale però come detto non interessa i fabbricati (Bene 1).

Prezzo base d'asta: € 188.510,50



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.510,50



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Morolo (FR) - Via Cerquotti n°33, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 42, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 42, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	338,45 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 07/11/2019 l'immobile risulta occupato dal debitore e versa in uno stato non di totale abbandono e di precaria manutenzione. L'esterno risulta trascurato e la vegetazione cresce in stato di totale libertà. I beni oggetto di pignoramento comprendono due edifici, uno che concerne l'abitazione e l'altro, rustico/agricolo, che ricopre, catastalmente il ruolo di stalla, pollaio e fienile. Per quanto riguarda l'abitazione, si presenta con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle (marmo e gres) ed infissi in ferro al piano terra ed in legno al piano primo. L'immobile necessita di risanamenti delle finiture: facciate da risanare e tinteggiare mentre i balconi, cornicioni e copertura sono da revisionare e rimettere a nuovo, logorati dal passare del tempo, dalla cattiva gestione e manutenzione e dalla copiosa nevicata del 2012, circostanza che in base a quanto riferito dal proprietario ha danneggiato pesantemente il manto di copertura. Si notano evidenti segni di infiltrazioni e muffa interne ed esterne. L'immobile risulta allacciato all'utenza idrica ed elettrica mentre non è allacciato alla pubblica fognatura, in quanto dotato di fossa settica, mentre gli impianti utilizzati e funzionanti necessitano comunque di adeguamenti e aggiornamenti. Per quanto riguarda l'altro edificio, che ricopre il ruolo di fienile/pollaio, non presenta nessun tipo di finitura né interna né esterna. Si presenta come un fabbricato di vecchia costruzione, anche essa in stato di precaria manutenzione. Vicino a quest'ultima, all'interno dell'area rurale lasciata a giardino incolto, si può notare la presenza di un'opera interrata in corso di costruzione, probabilmente da adibire a piscina (opera mai completata).		
Descrizione:	Gli immobili oggetto di procedura esecutiva consistono in un fabbricato per civile abitazione ed un manufatto pertinenziale, entrambi a duplice elevazione, siti in Morolo (FR), Via Cerquotti n.33 e si collocano all'interno di un lotto terreno (anch'esso oggetto di procedura) esteso per circa 11.700 mq (Bene 2 e 3). Precisamente i fabbricati in oggetto consistono in un fabbricato principale ad uso abitativo dislocato su due piani fuori terra (PT e P1), costituito al piano terreno da locali ad uso cantina, deposito e garage nonché ingresso, bagno e studio ed al piano primo da quattro vani abitabili (3 camere da letto e soggiorno), da cucina ed accessori e da un altro fabbricato pertinenziale, in corpo autonomo, dislocato su due piani (PT e P1), costituito da stalla, pollaio e fienile con annessa tettoia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** (DEBITORE), nato a Frosinone il **** Omissis ****. Quota di 1/1 di piena proprietà.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 459, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 708, Qualità Oliveto	Superficie	7700,00 mq

Stato conservativo:	Terreno di conservazione planimetrica regolare, pianeggiante ed attualmente incolto.
Descrizione:	Terreno di conformazione planimetrica regolare, pianeggiante, distinto nel N.C.T. al folio 17 particelle 459 e 708, che circonda il fabbricato principale oggetto della stessa procedura, particella 42 sub 2 e 3, stesso foglio (Bene 1). Terreno totalmente recintato, destinato a verde/giardino pertinenziale al fabbricato su descritto, con accesso esercitato direttamente da Via Cerquotti.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Il terreno è di pertinenza del fabbricato principale, attualmente occupato da **** Omissis **** (DEBITORE), nato a Frosinone il **** Omissis ****. Quota di 1/1 di piena proprietà.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Morolo (FR) - Via Cerquotti, 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 709, Qualità Oliveto	Superficie	3252,00 mq
Stato conservativo:	Terreno di conservazione planimetrica regolare, pianeggiante ed attualmente incolto.		
Descrizione:	Terreno di conformazione planimetrica regolare, pianeggiante, distinto nel N.C.T. al folio 17 particelle 709, facente parte del lotto di terreno che circonda il fabbricato principale oggetto della stessa procedura, particella 42 sub 2 e 3, stesso foglio (Bene 1). Terreno totalmente recintato, destinato a verde/giardino pertinenziale al fabbricato su descritto, con accesso esercitato direttamente da Via Cerquotti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno è di pertinenza del fabbricato principale, attualmente occupato da **** Omissis **** (DEBITORE), nato a Frosinone il **** Omissis ****. Quota di 1/1 di piena proprietà.		