

## TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	20
Premessa .....	20
<b>Lotto 1</b> .....	<b>22</b>
Descrizione .....	23
Titolarità.....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Dati Catastali.....	26
Precisazioni .....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni .....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali .....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	<b>32</b>
Descrizione .....	33
Titolarità.....	34
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	36
Dati Catastali.....	36
Precisazioni .....	37
Stato conservativo.....	38
Parti Comuni .....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali .....	39
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	40



Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali .....	42
<b>Lotto 3</b> .....	43
Descrizione.....	44
Titolarità.....	45
Confini .....	45
Consistenza .....	45
Cronistoria Dati Catastali .....	46
Dati Catastali.....	47
Precisioni.....	47
Stato conservativo.....	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali .....	49
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali .....	51
<b>Lotto 4</b> .....	52
Descrizione .....	53
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	53
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	54
Titolarità.....	55
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	55
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	56
Confini .....	56
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	56
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	57
Consistenza .....	57
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	57
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	57



Cronistoria Dati Catastali .....	58
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	58
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	58
Dati Catastali.....	59
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	59
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	60
Precisazioni .....	60
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	60
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	60
Stato conservativo.....	61
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	61
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	61
Parti Comuni.....	61
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	61
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	62
Servitù, censo, livello, usi civici .....	62
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	62
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	62
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	63
Stato di occupazione.....	63
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	63
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	63
Provenienze Ventennali .....	63
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	63
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	64



Formalità pregiudizievoli.....	64
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	64
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854.....	65
Normativa urbanistica.....	66
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	66
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854.....	67
Regolarità edilizia.....	67
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	67
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854.....	68
Vincoli od oneri condominiali .....	69
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	69
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854.....	69
<b>Lotto 5</b> .....	71
Descrizione.....	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	73
Titolarità.....	73
Confini .....	73
Consistenza .....	73
Cronistoria Dati Catastali .....	74
Dati Catastali.....	74
Stato conservativo.....	75
Parti Comuni.....	76
Servitù, censo, livello, usi civici .....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione.....	76
Provenienze Ventennali .....	77
Formalità pregiudizievoli.....	77
Normativa urbanistica.....	78
Regolarità edilizia.....	79
Vincoli od oneri condominiali .....	80
<b>Lotto 6</b> .....	82
Descrizione.....	83
Titolarità.....	84



Confini .....	84
Consistenza .....	84
Cronistoria Dati Catastali .....	85
Dati Catastali.....	86
Stato conservativo.....	86
Parti Comuni.....	87
Servitù, censo, livello, usi civici .....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione.....	87
Provenienze Ventennali.....	88
Formalità pregiudizievoli.....	88
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	90
Vincoli od oneri condominiali .....	92
<b>Lotto 8</b> .....	94
Descrizione.....	95
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	95
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	96
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	96
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	97
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	97
Titolarità.....	97
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	97
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	98
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	99
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	99
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	100
Confini .....	100



<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	100
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	100
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	101
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	101
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	101
Consistenza .....	101
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	101
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	104
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	104
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	104
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	105
Cronistoria Dati Catastali .....	105
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	105
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	105
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	106
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	106
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	106
Dati Catastali .....	107
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	107
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	108



<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	108
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	109
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	109
Precisazioni .....	110
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	110
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	111
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	112
Stato conservativo .....	112
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	112
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	112
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	112
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	113
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	113
Parti Comuni .....	113
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	113
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	113
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	113
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	113
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	113
Servitù, censo, livello, usi civici .....	114
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	114



<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	114
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	114
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	114
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	114
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	114
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	114
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	116
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	116
Stato di occupazione.....	116
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	116
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	116
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	116
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	116
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	117
Provenienze Ventennali.....	117
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	117
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	117
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	118
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	118
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	119
Formalità pregiudizievoli.....	119



<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	119
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	121
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	122
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	122
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	123
Normativa urbanistica .....	124
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	124
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	125
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	125
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	125
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	125
Regolarità edilizia .....	125
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	125
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	128
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	129
Vincoli od oneri condominiali .....	129
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fig. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	129
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T .....	129
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	129
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	129



<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	130
<b>Lotto 9</b> .....	131
Descrizione .....	132
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	132
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T .....	133
Titolarità.....	133
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	133
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T .....	134
Confini .....	134
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	134
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T .....	134
Consistenza .....	134
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	135
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T .....	135
Cronistoria Dati Catastali .....	135
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	135
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T .....	136
Dati Catastali.....	136
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	136
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T .....	137
Stato conservativo.....	137
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	137
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T .....	137



Parti Comuni.....	137
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	137
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T.....	138
Servitù, censo, livello, usi civici.....	138
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	138
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T.....	138
Stato di occupazione.....	138
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	139
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T.....	139
Provenienze Ventennali.....	139
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	139
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T.....	140
Formalità pregiudizievoli.....	141
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	141
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T.....	142
Normativa urbanistica.....	143
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	143
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T.....	144
Vincoli od oneri condominiali.....	144
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	144
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T.....	144
<b>Lotto 10</b> .....	145
Descrizione.....	146



<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	146
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	146
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	147
Titolarità.....	147
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	147
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	147
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	148
Confini .....	148
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	148
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	149
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	149
Consistenza .....	149
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	149
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	149
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	149
Cronistoria Dati Catastali .....	150
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	150
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	150
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	151
Dati Catastali.....	151
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	151
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	152
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	152
Stato conservativo.....	153
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	153
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	153
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	153



Parti Comuni.....	153
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	153
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	153
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	153
Servitù, censo, livello, usi civici.....	153
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	153
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	153
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	154
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	154
Stato di occupazione.....	154
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	154
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	154
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	154
Provenienze Ventennali.....	154
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	154
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	156
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	157
Formalità pregiudizievoli.....	159
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	159
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	159
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	160
Normativa urbanistica.....	161
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	161
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	161
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	162
Regolarità edilizia.....	162
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	162



Vincoli od oneri condominiali .....	162
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T.....	162
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	163
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	163
<b>Beni non lottizzati (NON POSTI IN VENDITA BENI N. 8-9-10-21-22-23-24-25-26)</b> .....	163
Titolarità.....	163
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Pietra Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 382 sub.3, piano S1-T-1-2 .....	163
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 28 - Terreno Agricolo, piano T .....	164
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T164	
<b>Bene N° 21</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 4, piano T .....	165
<b>Bene N° 22</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 5, piano S1-T-1-2 .....	165
<b>Bene N° 23</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 6, piano T-1-2.....	165
<b>Bene N° 24</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 7, piano T-1-2.....	166
<b>Bene N° 25</b> - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 1 (B.C.N.C.), piano T .....	166
<b>Bene N° 26</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg- 16 part. 382 sub. 2 - (B.C.N.C.), piano T .....	167
Confini .....	167
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 28 - Terreno Agricolo, piano T .....	167
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T167	
<b>Bene N° 21</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 4, piano T .....	168
<b>Bene N° 25</b> - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 1 (B.C.N.C.), piano T .....	168
<b>Bene N° 26</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg- 16 part. 382 sub. 2 - (B.C.N.C.), piano T .....	168
Consistenza .....	168
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Pietra Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 382 sub.3, piano S1-T-1-2 .....	168



<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 28 - Terreno Agricolo, piano T .....	169
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T	169
<b>Bene N° 21</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 4, piano T .....	170
<b>Bene N° 24</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 7, piano T-1-2.....	170
<b>Bene N° 26</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg- 16 part. 382 sub. 2 - (B.C.N.C.), piano T .....	170
Cronistoria Dati Catastali .....	170
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 28 - Terreno Agricolo, piano T .....	170
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T	171
<b>Bene N° 21</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 4, piano T .....	171
<b>Bene N° 22</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 5, piano S1-T-1-2 .....	172
<b>Bene N° 23</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 6, piano T-1-2.....	172
<b>Bene N° 24</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 7, piano T-1-2.....	172
Dati Catastali.....	172
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Pietra Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 382 sub.3, piano S1-T-1-2 .....	172
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 28 - Terreno Agricolo, piano T .....	173
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T	173
<b>Bene N° 21</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 4, piano T .....	173
<b>Bene N° 22</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 5, piano S1-T-1-2 .....	173
<b>Bene N° 23</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 6, piano T-1-2.....	174
<b>Bene N° 24</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 7, piano T-1-2.....	174
<b>Bene N° 25</b> - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 1 (B.C.N.C.), piano T .....	175



<b>Bene N° 26</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg- 16 part. 382 sub. 2 - (B.C.N.C.), piano T .....	175
Provenienze Ventennali.....	175
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 28 - Terreno Agricolo, piano T .....	175
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T.....	175
<b>Bene N° 21</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 4, piano T .....	176
<b>Bene N° 22</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 5, piano S1-T-1-2.....	177
<b>Bene N° 23</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 6, piano T-1-2.....	177
<b>Bene N° 24</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 7, piano T-1-2.....	177
<b>Bene N° 26</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg- 16 part. 382 sub. 2 - (B.C.N.C.), piano T .....	178
Formalità pregiudizievoli.....	178
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 28 - Terreno Agricolo, piano T .....	178
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T.....	179
Normativa urbanistica.....	180
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T.....	180
Stima / Formazione lotti.....	181
<b>Lotto 1</b> .....	181
<b>Lotto 2</b> .....	183
<b>Lotto 3</b> .....	185
<b>Lotto 4</b> .....	187
<b>Lotto 5</b> .....	191
<b>Lotto 6</b> .....	193
<b>Lotto 8</b> .....	195
<b>Lotto 9</b> .....	204
<b>Lotto 10</b> .....	207
<b>Beni non lottizzati</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta .....	212
<b>Lotto 1</b> .....	212
<b>Lotto 2</b> .....	212
<b>Lotto 3</b> .....	213



<b>Lotto 4</b> .....	214
<b>Lotto 5</b> .....	215
<b>Lotto 6</b> .....	215
<b>Lotto 8</b> .....	216
<b>Lotto 9</b> .....	218
<b>Lotto 10</b> .....	218
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2021 del R.G.E.....	220
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.000,00</b> .....	220
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 105.000,00</b> .....	220
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 110.000,00</b> .....	221
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 16.400,00</b> .....	222
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 397.000,00</b> .....	223
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 299.000,00</b> .....	224
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 428.000,00</b> .....	224
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 14.500,00</b> .....	226
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 30.400,00</b> .....	227
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	229
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, n.66 - fg. 23 part. 748 sub. 1, piano T.....	229
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 23 part. 748 sub. 3, piano 1.....	230
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 9, piano 2.....	231
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1 .....	232
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud 246 - fg. 40 part. 524 sub. 12 - part.8 sub.10, piano T.....	233
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (tra 250 e 252) - fg. 40 part. 8 sub. 12, piano S1 .....	234
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854 .....	235
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 28 - Terreno Agricolo, piano T .....	236
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T237 .....	237
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fg. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1 .....	238
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T.....	239



<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T .....	240
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T .....	240
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T .....	241
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T .....	242
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T .....	243
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T .....	244
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T .....	245
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T .....	246

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

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

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, n.66 - fg. 23 part. 748 sub. 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 23 part. 748 sub. 3, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 9, piano 2
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud 246 - fg. 40 part. 524 sub. 12 - part.8 sub.10, piano T
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (tra 250 e 252) - fg. 40 part. 8 sub. 12, piano S1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854
- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Pietra Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 382 sub.3, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 28 - Terreno Agricolo, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T
- **Bene N° 11** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingpec.eu](mailto:antonino.quaranta@ingpec.eu)

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

Pagina 20

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T
- **Bene N° 18** - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T
- **Bene N° 21** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 4, piano T
- **Bene N° 22** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 5, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 23** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 6, piano T-1-2
- **Bene N° 24** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 7, piano T-1-2
- **Bene N° 25** - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 1 (B.C.N.C.), piano T
- **Bene N° 26** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 2 - (B.C.N.C.), piano T

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 1**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, n.66 - fg. 23 part. 748 sub. 1, piano T

## DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti.

Il lotto n°1 è costituito dal bene n°1, catastalmente identificato all'urbano come negozio (fg. 23 part. 748 sub.1) al piano terra, allo stesso è stato annesso locale ripostiglio/deposito, precedentemente annesso all'appartamento del piano primo, in quanto allo stato di fatto risulta essere stato fuso (unico ambiente) con il locale negozio, pertanto prima del trasferimento dell'immobile necessita di variazione catastale.

L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.64. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km.

Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967.

Il bene n°1- Negozio (C1) identificato al n.c.e.u. del comune di Ferentino al fg. 23 particella 748 sub.1, costituito da unico vano a piano terra della superficie di circa 35,00 mq.

L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto).

Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile.

Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.

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. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/08/2021 alle ore 9:00, in Ferentino via Croce Tani Fumone, n°66, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 27/08/2021 è convenuta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Simonetta Chiappini e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad



ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).



## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Annotazioni:

Nessuna.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 18/09/1988 nel comune di Alatri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Annotazioni:

Nessuna.

## CONFINI

Il bene n.1 consistente nel negozio con annesso ripostiglio confina con corte comune, affaccio su via Croce Tani Fumone, con la part. 748 sub.8 di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al piano sovrastante con il sub.3 di proprietà degli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.



**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	38,00 mq	42,40 mq	1	42,40 mq	3,90 m	T
Magazzino	30,70 mq	36,80 mq	0,5	18,40 mq	3,90 m	T
Servizio wc (abusivo)	2,00 mq	2,40 mq	0	0,00 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n.1 costituito da unico locale adibito a negozio già dal 1967 è stato suddiviso parte come superficie ad uso negozio e parte ad uso ripostiglio/magazzino, anche se realmente è un unico vano.

Considerato che le superfici totali non corrispondono con quelle catastali in quanto le superfici catastali riportano solo la parte adibita a negozio, l'immobile necessita di variazione catastale.

Nel calcolo delle superfici a negozio, sono state considerate quelle catastali del 1967 in quanto un aumento della superficie richiede titolo abilitativo presso l'ufficio suap del comune di Ferentino.

Il bene n.1 si sviluppa su unico piano terra avente una superficie totale lorda di circa 79,40 mq e sup. netta di circa 67,70 mq. oltre ad un servizio wc di circa 2,00 mq, non considerato in quanto realizzato senza titolo abilitativo.

La parte autorizzata è stata considerata per una superficie lorda di circa 42,40 mq ad uso negozio ed una superficie lorda di circa 37,00 mq ad uso magazzino.

N.B. la corte esterna al fabbricato identificata con la particella n°927 al catasto terreni risulta essere pignorata in quota della proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'atto di divisione/donazione del 1989 viene descritta come corte comune ma non viene riportata la particella.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1987 al 28/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 748, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 36 Piano T
Dal 28/07/1989 al 18/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 748, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 36 Superficie catastale 43 mq Rendita € 366,27 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Ferentino (FR) il 30/05/1938, C.F.: CCCDNC38E30D539B, diritti di usufrutto pari alla quota 1/1

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ferentino (FR) IL 29/11/1963, C.F.:CCCTTR63S29D539Z, diritti di nuda proprietà pari alla quota di 1/1.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	748	1	1	C1	1	36	43 mq	366,27 €	T	

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	927		5/126		Prato		00 01 20 mq	0,62 €	0,45 €		

### Corrispondenza catastale



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

Confrontando la planimetria catastale del 28/01/1967 (allegato n°2, lotto n°1) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.1 e 7.2, lotto n°1) si riscontrano difformità consistenti in spostamento di aperture su muratura portante, abbattimento di muri portanti, realizzazione di servizio wc, a sbalzo, esterno al locale, realizzazione di nuove finestre su muratura portante.

Da quanto potuto constatare da planimetria del 67, l'attuale locale negozio era suddiviso in due parti, una parte a negozio della superficie netta di circa 36,00 mq ed una parte a ripostiglio/magazzino annesso al sub.3 (appartamento al piano 1) pignorato, la parte destinata a ripostiglio/deposito aveva accesso dal balcone esterno, ma allo stato attuale non risulta più l'accesso dal balcone ma direttamente dal locale principale, pertanto necessita di nuova presentazione di planimetria catastale per fusione dei due ambienti.

### Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, non è presente alcuna documentazione, pertanto non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato attuale e quanto autorizzato.

Considerato che il fabbricato risulta realizzato prima del 1966, è stato preso come riferimento la planimetria catastale del 1967. Pertanto tutte le difformità rispetto alla planimetria catastale andranno sanate, o



ripristinato lo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

La planimetria catastale del 1967 risulta essere suddivisa parte a negozio e parte a ripostiglio/deposito per l'appartamento del piano primo sub.3 (pignorato). Considerato che allo stato attuale è costituito da unico locale necessita di presentazione di variazione catastale per fusione delle due parti.

La corte identificata dalla part. n.927 della superficie di circa 120,00 mq e pignorata per la quota di 23/126 esimi in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ammesso che dovrebbe essere trasferita all'urbano come corte del fabbricato ma che attualmente è al catasto terreni, la quota pignorata verrà frazionata in quote in funzione degli immobili pignorati e della propria utilità. Pertanto per l'appartamento a piano primo e secondo e per il locale commerciale a piano terra verranno assegnati i 5/126 esimi a testa, mentre per il locale deposito al piano seminterrato i restanti 8/126 esimi.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile realizzato negli anni 60 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore arancio.

Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in alluminio con doppio vetro, il portone d'accesso è in vetro protetto da serranda in ferro.

Il negozio non presenta alcun impianto di riscaldamento.

L'accesso al locale avviene da via Croce Tani Fumone attraversando corte comune identificata dalla part. 927 pignorata in parte in quanto solo una porzione risulta intestata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PARTI COMUNI

L'accesso al locale negozio, posto al piano terra del fabbricato, avviene da strada provinciale via Croce Tani Fumone, snc, attraverso porta in vetro con serranda in ferro, attraversando la corte esterna identificata dalla part. 927 pignorata in parte in quanto solo una quota della stessa risulta intestata ad un solo esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risultano parti comuni sulla particella 748 sub.1 (porzione di immobile pignorata). Risulta essere stata ampliata la superficie del negozio per fusione con altro locale adiacente (ripostiglio/deposito) di pertinenza del sub.3 (appartamento al piano primo) pertanto allo stato attuale necessita di variazione catastale per fusione dei due locali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene n.1, locale negozio, con annesso magazzino, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

Per accedere al locale commerciale necessario attraversare la corte identificata dalla particella 927, intestata in quota parte all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 23/126 esimi e giustamente pignorata.

Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato realizzato intorno agli anni 60 presenta struttura portante mista, cemento armato e muratura, costituita da 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

I piani hanno altezza utile interna di 3.00 metri, piano primo e secondo, i locali al piano terra hanno altezza utile di 3,90 metri, mentre il locale al piano sottostrada ha altezza utile di 3,55 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso al locale negozio è in vetro, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti del servizio wc sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. Esternamente al fabbricato insiste corte perimetrale pavimentata in battuto di cls al piano sottostrada, mentre al piano terra risulta pavimentata con asfalto in quanto tale parte di corte viene utilizzata come strada per accedere ad altri immobili di ditte limitrofe (vedasi allegato fotografico n°3).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale risulta libero ed a disposizione dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1989 al 18/08/2023	**** Omissis ****	<b>Divisione - Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marina Stirpe	28/07/1989	9527	1179
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Frosinone	04/08/1989	11188	8917
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	04/08/1989	2472	11		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/09/2019  
Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.917,03  
Spese: € 28.082,97  
Interessi: € 5.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Roma  
Data: 10/09/2019  
N° repertorio: 18211
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "Ec" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980. In riferimento al PTPR Tav. A e B, non risultano presenti vincoli nell'area di interesse (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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.

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto non è presente alcun titolo abilitativo, considerato che è stato realizzato negli anni 60 in zona agricola del comune di Ferentino e comunque prima del 01/09/1967, così come verificato da documentazione fotografica (aerofoto del 1966) e planimetrie catastali (presentate nel gennaio del 1967), si può ritenere il fabbricato legittimato dal fatto che è stato realizzato prima del primo settembre del 1967.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### ***Abusi riscontrati***

Da accesso agli atti in riferimento all'intero fabbricato non è stata rinvenuta alcuna documentazione pertanto per la valutazione degli abusi è stata presa come riferimento la planimetria catastale del 28/01/1967.

Nella fase successiva al 1967 sono state apportate delle modifiche strutturali al fabbricato ed in particolare al bene n°1, consistenti nell'abbattimento di alcuni muri portanti, realizzazione di n.3 finestre su muratura portante, realizzazione di servizio wc a sbalzo, realizzazione di porta su muratura portante.

### ***Sanabilità delle opere***

Dal punto di vista urbanistico il locale adibito a negozio/magazzino può essere sanato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 DEL 2001:

- per le opere di ampliamento di volume per la realizzazione del servizio WC realizzato a sbalzo, per una superficie lorda di circa 2,40 mq, considerato che per la sanabilità deve essere soddisfatta la doppia conformità urbanistica, che necessita di autorizzazione del confinante per mancata distanza dai confini, considerato che gli oneri di sanatoria superano quelli di demolizione dell'opera, si consiglia di demolire il servizio wc ed il ripristino dello stato dei luoghi.

- per le opere interne e cambio dei prospetti, considerato che non vi sono vincoli ambientali, paesaggistici, possono essere sanati con S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 versando ammenda a sanatoria di € 2000,00 (cambio prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni) oltre diritti di segreteria di

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngc.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngc.eu)

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

circa € 200,00.

Dal punto di vista sismico, considerato che gli interventi realizzati sull'immobile riguardano parti strutturali portanti dell'edificio, questo comporta l'apertura della procedura penale per abuso edilizio, con successiva verifica locale del setto murario ante e post-operam, con presumibili realizzazioni di cerchiature sulle aperture realizzate per verifica dei setti murari.

### ***Quantificazione oneri necessari al rilascio della concessione edilizia a sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001***

- Spese tecniche per presentazione richiesta di sanatoria .....	€ 2.500,00
- Costo oneri per SCIA a sanatoria .....	€ 2.200,00
- Costo spese tecniche e versamenti per regolarizzare la posizione sismica presso area genio civile di Frosinone .....	€ 3.000,00
- Stima spese di laboratorio per verifica consistenza muratura e cemento armato .....	€ 1.500,00
- Stima costo intervento locale per realizzazioni cerchiature .....	€ 4.500,00
- Stima per demolizione, trasporto a discarica e ripristino dello stato dei luoghi in riferimento al servizio wc .....	€ 5.000,00
<b>Totale costi .....</b>	<b>€18.700,00</b>

Si stima un costo comprensivo delle spese per rilascio della concessione edilizia a sanatoria del locale negozio/magazzino, comprensive di spese tecniche, di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi in riferimento al servizio wc (comprensive di IVA e Cassa) di € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00).

***Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato del locale (bene n.1) quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00).***

### **Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti**

- Stima costo delle certificazioni mancanti (idrica elettrica) di circa € 1.500,00

Si ritiene pertanto di considerare una **somma a detrazione** del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo **di spesa forfettario pari ad € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) per il rilascio delle certificazioni.**

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il fabbricato ricade nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).  
Non risultano essere presenti oneri condominiali.

**LOTTO 2**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 23 part. 748 sub. 3, piano 1**

## DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti.

Il lotto n°2 è costituito dal bene n°2, catastalmente identificato all'urbano come civile abitazione (fg. 23 part. 748 sub.3) posta al piano primo, allo stesso è stato sottratto il locale ripostiglio/deposito, precedentemente annesso all'appartamento, in quanto allo stato di fatto risulta essere stato fuso (unico ambiente) con il negozio del piano terra. Pertanto prima del trasferimento dell'immobile necessita di variazione catastale.

L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km.

L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, da n°2 servizi wc, per una superficie lorda di circa 165,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 25,00 mq.

Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967.

L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto).

Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con procedura n.27/24 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, previo accordo con l'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale dell'esecutato, fissava il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 15/06/2022 alle ore 16:00, in Ferentino via Croce Tani Fumone, n°66, presso il fabbricato

oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 15/06/2022 è convenuta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Simonetta Chiappini e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

**Nessuna.**

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 18/09/1988 nel comune di Alatri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

**Nessuna.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CONFINI**

Il lotto n°2 identificato dal bene n.2 consistente in civile abitazione confina con corte comune, affaccio su via Croce Tani Fumone, al piano sottostante con la part. 748 sub.8 di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al piano sovrastante con il sub.9 di proprietà degli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,10 mq	165,80 mq	1	165,80 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	24,60 mq	24,60 mq	0,25	6,15 mq	0,00 m	1
Dispensa non autorizzata	16,60 mq	20,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	1
Balconi non autorizzati	6,80 mq	6,80 mq	0	0,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n.2 costituito da appartamento al piano primo ha una superficie totale lorda di circa 165,80 mq e sup. netta di circa 122,10 mq e balconi aventi sup. totale di circa 24,60 mq, oltre ad un vano denominato dispensa avente sup. lorda di circa 20,00 mq, e balconi per circa 6,80 mq non considerati in quanto realizzati senza titolo abilitativo.

**L'abitazione si sviluppa su unico piano primo così suddivisa:**

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 25,10 mq ;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 19,10 mq;
- n°3 camere da letto aventi superfici nette di(10,90+10,50+23,40)= 44,80 mq ;
- n°2 servizi (bagni) aventi superfici nette di(9,50+4,00)= 13,40 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di 19,60 mq
- n°3 balconi aventi sup. totale di 24,60 mq;
- n°1 vano scala condominiale avente sup. di circa 15,00 mq;
- n°1 vano a dispensa (non considerato perchè privo di titolo abilitativo),avente superficie netta di circa 16,60 mq;
- n°1 balcone (non considerato perchè privo di titolo abilitativo), avente superficie di circa 6,80 mq;

Nella planimetria catastale con identificativo al sub.3 della part. 748 viene considerata anche una parte di un locale deposito posto al piano terra, non più da considerare perchè inserito nel lotto n.1. Pertanto qualora si procederà alla vendita del bene n.2 dovrà essere presentata la variazione catastale prima del trasferimento dello stesso per togliere la parte del locale deposito posto al piano terra.

N.B. la corte esterna al fabbricato identificata con la particella n°927 al catasto terreni risulta essere pignorata per la quota intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, permettendo così l'accesso all'immobile, anche se non allineata catastalmente con la mappa urbana, nell'atto di divisione/donazione del 1989 viene descritta come corte comune ma non viene riportata la particella.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 748, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 836,53 Piano 1
Dal 28/07/1989 al 14/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 748, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 160 mq Rendita € 469,98 Piano 1

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	748	3	1	A2	3	6.5	160 mq	469,98 €	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	
23	927		5/126		Prato		00 01 20 mq	0,62 €	0,45 €		

### Corrispondenza catastale

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



Confrontando la planimetria catastale del 28/01/1967 (allegato n°2, lotto n°2) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.5 e 7.7, lotto n°2) si riscontrano difformità consistenti in:

- realizzazione di aperture e chiusure su murature portanti, per chiusura e realizzazione di nuove finestre, vedasi planimetria 7.7;
- Realizzazione di dispensa e balconi per una superficie di circa 20,00 mq e 6,80 mq;
- Realizzazione di tramezzature interne per realizzare servizio wc interno alla camera da letto.

per tali difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto la dispensa con il balcone non essendo sanabili devono essere demoliti. Le opere interne non modificano le superfici catastali. Verrà considerata una somma a detrazione del valore finale per presentazione variazione catastale.

### **Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, non è presente alcuna documentazione, pertanto non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato attuale e quanto autorizzato.

Considerato che il fabbricato risulta realizzato prima del 1966, è stato preso come riferimento la planimetria catastale del 1967. Pertanto tutte le difformità rispetto alla planimetria catastale andranno parte sanate e parte demolite con ripristinato dello stato dei luoghi.

## **PRECISAZIONI**

Da confronto tra planimetria catastale risalente al 28/01/1967 e la planimetria stato di fatto sono emerse difformità consistenti nella realizzazione di un vano adibito a dispensa e porzione di un balcone oltre alla realizzazione di un servizio wc interno ad una camera da letto e realizzazione di nuova finestra come indicato in planimetria 7.7.

L'accatastamento dell'appartamento avvenuta in data 28/01/1967 presenta agganciato un vano presente al piano terra, attualmente fuso con il locale negozio descritto nel lotto n°1, pertanto dovrà essere presentata variazione catastale sia per la diversa distribuzione degli spazi interni che per la sottrazione del vano posto al piano terra, attualmente inserito nel lotto n°1.

L'accesso all'appartamento posto a piano primo avviene attraversando la corte comune come descritta nell'atto di divisione e donazione del 1989. Tuttavia dall'estratto di mappa la particella 748 non è presente, al suo posto è presente la particella 852 per mancato allineamento delle mappe tra catasto terreni e catasto fabbricati.

Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Pertanto l'immobile risulta accessibile.

La corte identificata dalla part. n.927 della superficie di circa 120,00 mq e pignorata per la quota di 23/126 esimi in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ammesso che dovrebbe essere trasferita all'urbano come corte del fabbricato ma che attualmente è al catasto terreni, la quota pignorata verrà frazionata in quote in funzione degli immobili pignorati e della propria utilità. ***Pertanto per l'appartamento a piano primo e secondo e per il locale commerciale a piano terra verranno assegnati i 5/126 esimi a testa, mentre per il locale deposito al piano seminterrato i restanti 8/126 esimi.***

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile realizzato negli anni 60 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore arancio.

Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti e ristrutturato negli anni 2000, dotato di impianto idrico, elettrico e termico.

La pavimentazione è in gres porcellanato, i servizi wc sono rivestiti con mattonelle in gres porcellanato, le finestre sono in alluminio con doppio vetro, le persiane in alluminio, il portone d'accesso alle scale è in alluminio con vetro, le porte interne sono in legno.

L'accesso all'appartamento avviene da via Croce Tani Fumone, 66, attraversando corte comune identificata dalla part. 927 al catasto terreni, pignorata.

## PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, avviene da strada provinciale via Croce Tani Fumone, 66, attraverso porta in alluminio e vetro, attraversando la corte esterna identificata dalla part. 927 pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con procedura n.27/24 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile.

Non risultano parti comuni sulla particella 748 sub.3 (porzione di immobile pignorata). Risulta essere stata ridotta la superficie dell'appartamento limitatamente al locale posto al piano terra, attualmente fuso con il negozio a piano terra. Pertanto allo stato attuale necessita di variazione catastale per frazionamento dell'appartamento e fusione del locale deposito al negozio al piano terra.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene n.2, appartamento al piano n°1, non gravano né servitù, né censo, né livelli e né usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato realizzato intorno agli anni 60 presenta struttura portante mista, cemento armato e muratura, costituita da 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

Il piano primo e secondo hanno altezza utile interna di 3.00 metri, i locali al piano terra hanno altezza utile di 3,90 metri, mentre il locale al piano sottostrada ha altezza utile di 3,55 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

L'appartamento si presenta ristrutturato negli anni 2000.

Il portone d'accesso alle scale che è in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno, i pavimenti interni in gres porcellanato, così come i rivestimenti dei servizi wc. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio. L'impianto elettrico, idrico e termico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. E' presente caldaia a gas per l'impianto di riscaldamento.

Esternamente al fabbricato insiste corte perimetrale pavimentata in battuto di cls al piano sottostrada, mentre al piano terra risulta pavimentata con asfalto in quanto tale parte di corte viene utilizzata come strada per accedere ad altri immobili di ditte limitrofe (vedasi allegato fotografico n°3).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento risulta arredato e libero (non locato) a disposizione degli esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1989 al 20/12/2023	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARINA STIRPE	28/07/1989	9527	1179
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	04/08/1989	8917	11188
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	04/08/1989	2472	1 V

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/09/2019  
Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1 usufrutto  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.917,03  
Spese: € 28.082,97  
Interessi: € 5.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Roma  
Data: 10/09/2019  
N° repertorio: 18211
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
 Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
 Quota: 1/1 nuda proprietà  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "Ec" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980. In riferimento al PTPR Tav. A e B, non risultano presenti vincoli nell'area di interesse (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).



### REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto non è presente alcun titolo abilitativo, considerato che è stato realizzato negli anni 60 in zona agricola del comune di Ferentino

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngs.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngs.eu)

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



e comunque prima del 01/09/1967, così come verificato da documentazione fotografica (aerofoto del 1966) e planimetrie catastali (presentate nel gennaio del 1967), si può ritenere il fabbricato legittimato dal fatto che è stato realizzato prima del primo settembre del 1967.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **Abusi riscontrati**

Da accesso agli atti in riferimento all'intero fabbricato non è stata rinvenuta alcuna documentazione pertanto per la valutazione degli abusi è stata presa come riferimento la planimetria catastale del 28/01/1967.

Nella fase successiva al 1967 sono state apportate delle modifiche strutturali al fabbricato ed in particolare al bene n°2, consistenti nella realizzazione di un vano adiacente all'appartamento, realizzazione di porzione di balcone, realizzazione di nuova apertura su muratura portante per realizzazione finestra, spostamento di alcune finestre, realizzazione di servizio wc interno al vano camera da letto.

### **Sanabilità delle opere**

Dal punto di vista urbanistico il locale adibito a dispensa ed il balcone realizzati senza titoli abilitativi non possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 DEL 2001 in quanto l'immobile ricade in zona agricola "Ec" del PRG vigente del comune di Ferentino. Inoltre non esistevano le ragioni del credito alla data dell'ultimo condono edilizio legge 326 del 2003.

- per le opere interne e cambio dei prospetti, aperture di finestre e spostamenti, considerato che non vi sono vincoli ambientali, paesaggistici, possono essere sanati con S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 versando ammenda a sanatoria di € 2.000,00 oltre diritti di segreteria di circa € 200,00.

Dal punto di vista sismico, considerato che gli interventi realizzati sull'immobile riguardano parti strutturali portanti dell'edificio, questo comporta l'apertura della procedura penale per abuso edilizio, con successiva verifica locale del setto murario ante e post-operam, con presumibili realizzazioni di cerchiature sulle aperture realizzate per verifica dei setti murari.

### **Quantificazione oneri necessari al rilascio della concessione edilizia a sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001**

- Spese tecniche per presentazione richiesta di sanatoria .....	€ 1.500,00
- Costo oneri per SCIA a sanatoria (1.000+1.000).....	€ 2.200,00
- Costo spese tecniche e versamenti per regolarizzare la posizione sismica	
presso area genio civile di Frosinone .....	€ 3.000,00
- Stima costo intervento locale per realizzazioni cerchiature .....	€ 4.000,00
- Stima costo per demolizione (vano dispensa + porzione di balcone) e trasporto a discarica .....	€15.000,00



- Stima ripristino copertura per demolizione vano sottostante .....	€10.000,00
<b>Totali costi.....</b>	<b>€35.700,00</b>

Si stima un costo comprensivo delle spese per rilascio della concessione edilizia a sanatoria e della demolizione della parte non sanabile, con ripristino dello stato dei luoghi, comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00).

***Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato del locale (bene n.2) quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00) per la sanabilità degli abusi edilizi.***

**Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti**

- Stima costo delle certificazioni mancanti (idrica, elettrica, termica) di circa € 2.000,00

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 2.000,00 (Euro duemila/00) per il rilascio delle certificazioni.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il fabbricato ricade nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).  
Non si è a conoscenza di oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 3**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 9, piano 2**

## DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti.

Il lotto n°3 è costituito dal bene n°3, catastalmente identificato all'urbano come civile abitazione (fg. 23 part. 748 sub.9) posta al piano secondo, della consistenza di n°6,5 vani.

L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km.

L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, da n°1 servizi wc e un ripostiglio per una superficie lorda di circa 165,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 25,00 mq.

Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967.

L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto).

Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/08/2021 alle ore 9:00, in Ferentino via Croce Tani Fumone, n°66, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 27/08/2021 è convenuta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Simonetta Chiappini e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 12/08/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 18/09/1988 nel comune di Alatri(FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Annotazioni:

Nessuna

## CONFINI

il bene n. 3 appartamento posto al piano 2, confina con il sub. 3 al piano sottostante di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con vano scala, con affaccio su via Croce Tani Fumone, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,10 mq	165,80 mq	1	165,80 mq	3,05 m	2

Balcone scoperto	24,60 mq	24,60 mq	0,25	6,15 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171,95 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n.3 costituito da appartamento al piano secondo ha una superficie totale lorda di circa 165,80 mq e sup. netta di circa 124,10 mq e balconi aventi sup. totale di circa 24,60 mq.

#### L'abitazione si sviluppa su unico piano secondo così suddivisa:

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 27,00 mq ;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 18,80 mq;
- n°3 camere da letto aventi superfici nette di(10,90+10,60+27,80)= 49,30 mq ;
- n°1 servizio (wc) avente superficie netta di circa 9,50 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di 17,80 mq;
- n°1 ripostiglio avente superficie netta di circa 1,70 mq;
- n°3 balconi aventi sup. totale di 24,60 mq;
- n°1 vano scala condominiale avente sup. di circa 15,00 mq.

**N.B.** la corte esterna al fabbricato identificata con la particella n°927 al catasto terreni non risulta essere pignorata, in quanto non allineata catastalmente con la mappa urbana, nell'atto di compravendita del 1994 viene descritta come corte comune in comproprietà così come la strada ed i diritti pari ad 1/3 sul vano scala.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/12/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 748, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 838,00 Piano 2
Dal 28/02/1994 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 748, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano 2



#### I titolari catastali coincidono con quelli reali.

In visura viene riportato il frazionamento del 28/02/1994 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quando loro hanno acquistato in data 13/12/1994.

In visura non viene riportato l'atto di acquisto degli esecutati avvenuto in data 13/12/1994 rep. n°63263 notaio Ortolan Annamaria.

Il sub. 9 deriva da frazionamento con soppressione dei sub.4.



Nella visura storica del sub. 4 (soppresso), viene riportato l'atto di acquisto in modo corretto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	748	9	1	A2	3	6.5	152 mq	469,98 €		

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	927		5/126		Prato		00 01 20 mq	0,62 €	0,45 €		

### Corrispondenza catastale

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

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

Confrontando la planimetria catastale del 28/02/1994 (allegato n°2, lotto n°3) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.8 e 7.10, lotto n°2) non si riscontrano difformità.

### Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, non è presente alcuna documentazione, pertanto non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato attuale e quanto autorizzato.

Considerato che il fabbricato risulta realizzato prima del 1966, è stato preso come riferimento la planimetria catastale del 1994 proveniente dal sub 4 del 1967. Pertanto non si evincono difformità.

## PRECISAZIONI

La corte identificata dalla part. n.927 della superficie di circa 120,00 mq e pignorata per la quota di 23/126 esimi in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ammesso che dovrebbe essere trasferita all'urbano come corte del fabbricato ma che attualmente è al catasto terreni, la quota pignorata verrà frazionata in quote in funzione degli immobili

pignorati e della propria utilità. Pertanto per l'appartamento a piano primo e secondo e per il locale commerciale a piano terra verranno assegnati i 5/126 esimi a testa, mentre per il locale deposito al piano seminterrato i restanti 8/126 esimi.



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile realizzato negli anni 60 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore arancio. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico, elettrico e termico. La pavimentazione è in gres porcellanato, i servizi wc sono rivestiti con mattonelle in gres porcellanato, le finestre sono in legno con vetro singolo, con avvolgibili in pvc, il portone d'accesso alle scale è in alluminio con vetro, le porte interne sono in legno tamburato.

L'accesso all'appartamento avviene da via Croce Tani Fumone, 66, attraversando corte comune identificata dalla part. 927 al catasto terreni, pignorata. Nell'atto di acquisto risalente al 1994 viene descritta la corte come bene comune.

## PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, avviene da strada provinciale via Croce Tani Fumone, 66, attraverso porta in alluminio e vetro, attraversando la corte esterna identificata dalla part. 927 non pignorata, in quanto solo una quota della stessa risulta intestata ad un solo esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risultano parti comuni sulla particella 748 sub.9 (porzione di immobile pignorata).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene n.3, appartamento al piano n°2, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato realizzato intorno agli anni 60 presenta struttura portante mista, cemento armato e muratura, costituita da 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

Il piano primo e secondo hanno altezza utile interna di 3.00 metri, i locali al piano terra hanno altezza utile di 3,90 metri, mentre il locale al piano sottostada ha altezza utile di 3,55 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

L'appartamento non si presenta ristrutturato, presenta infissi in legno a singolo vetro e pavimentazione degli anni 60.

Il portone d'accesso alle scale che è in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno tamburato, la pavimentazione è in marmette di cls, il servizio wc è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato così come i rivestimenti.

Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro e avvolgibili in pvc.

L'impianto elettrico, idrico e termico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. E' presente caldaia a gas per l'impianto di riscaldamento, gli elementi radianti sono in ghisa.



Esternamente al fabbricato insiste corte perimetrale pavimentata in battuto di cls al piano sottostrada, mentre al piano terra risulta pavimentata con asfalto in quanto tale parte di corte viene utilizzata come strada per accedere ad altri immobili di ditte limitrofe (vedasi allegato fotografico n°3).



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta libero (non locato) a disposizione degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1994 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ORTOLAN Annamaria	13/12/1994	63263	3305
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Frosinone	16/12/1994	14609	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	02/01/1995	23	1 V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/09/2019  
Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 96.917,03  
 Spese: € 28.082,97  
 Interessi: € 5.000,00  
 Rogante: Tribunale Civile di Roma  
 Data: 10/09/2019  
 N° repertorio: 18211

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**  
 Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
 Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1 in comunione dei beni  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA



Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "Ec" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980. In riferimento al PTPR Tav. A e B, non risultano presenti vincoli nell'area di interesse (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto non è presente alcun titolo abilitativo, considerato che è stato realizzato negli anni 60 in zona agricola del comune di Ferentino e comunque prima del 01/09/1967, così come verificato da documentazione fotografica (aerofoto del 1966) e planimetrie catastali (presentate nel gennaio del 1967), si può ritenere il fabbricato legittimato dal fatto che è stato realizzato prima del primo settembre del 1967.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **Abusi riscontrati**

Da accesso agli atti in riferimento all'intero fabbricato non è stata rinvenuta alcuna documentazione pertanto per la valutazione degli abusi è stata presa come riferimento la planimetria catastale.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto non si riscontrano difformità, pertanto non sono presenti abusi edilizi.

Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti.

- Stima costo delle certificazioni mancanti (idrica, elettrica, termica) di circa € 2.000,00

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un **importo di spesa forfettario pari ad € 2.000,00 (Euro duemila/00) per il rilascio delle certificazioni.**



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza di oneri condominiali.



**LOTTO 4**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1**
- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854**

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti.

Il lotto n°4 è costituito dal bene n°4 e dal bene n°7, il bene n°4 (locale magazzino) è catastalmente identificato all'urbano come locale magazzino, identificato al n.c.e.u. al fg. 23 del comune di Ferentino part. 748 sub. 7, piano S1, della consistenza di 65,00 mq, superficie 59,00 mq.

L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km.

Il locale commerciale è costituito da unico locale posto al piano seminterrato avente superficie catastale di circa 59,00 mq, superficie netta di circa 50,00 mq.

Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967.

L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto).

Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile.

Per accedere al locale deposito del piano interrato con mezzi carrabili è necessario attraversare la particella 1481 non di proprietà degli esecutati.

Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/08/2021 alle ore 9:00, in Ferentino via Croce Tani Fumone, n°66, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1). Al sopralluogo del 27/08/2021 è convenuta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Simonetta Chiappini e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 23 part. 854 adiacente al locale seminterrato identificato dal sub. 7, il cui accesso avviene da strada interpoderale. Sullo stesso insistono alcuni alberi di ulivo.

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti.

Il lotto n°4 è costituito dal bene n°4 e 7, il bene n°7 (terreno agricolo) è identificato catastalmente al n.c.t. al fg. 23 particella 854 adiacente al locale seminterrato identificato dalla part.748 sub. 7 (bene n°4), il cui accesso avviene da strada interpoderale. La particella di terreno ha una superficie di circa 400,00 mq, sulla quale insistono alcuni alberi di ulivo.

La particella di terreno agricolo ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, snc. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino.

La particella di terreno risulta in parte pavimentata in battuto di cls e utilizzata come piazzale, spazio di manovra per accesso al locale magazzino (bene n°4).

Su tale particella insiste tettoia di circa 16,00 mq priva di titoli abilitativi (non riportata in catasto, da demolire), ed una porzione di fabbricato di proprietà della ditta confinante (part. 1486).

Considerato che tale porzione di fabbricato occupa una superficie di circa 12,00 mq dovrà essere effettuato un frazionamento a cura dell'acquirente prima del trasferimento di proprietà.

Per accedere alla parte di particella pavimentata è necessario attraversare la particella 1481 non di proprietà degli esecutati.

Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.

La porzione di particella di terreno non pavimentata accede da via Croce Tani Fumone, snc, attraversando le particelle 123, 1548, 1550, 461 e 460, sulle quali insiste strada interpoderale, parte pavimentata e parte non pavimentata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/08/2021 alle ore 9:00, in Ferentino via Croce Tani Fumone, n°66, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 27/08/2021 è convenuta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Simonetta Chiappini e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

### TITOLARITÀ

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Annotazioni:

**Nessuna.**

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 18/09/1988 nel comune di Alatri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Annotazioni:

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingnet.eu](mailto:antonino.quaranta@ingnet.eu)

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

Nessuna.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

Nessuna.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 18/09/1988 nel comune di Alatri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

Nessuna.

**CONFINI**

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

Il bene n. 4 confina con la corte identificata dalla particella 927 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al piano sovrastante part. 748 sub.1 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la part.1482 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

La particella di terreno (bene n°7) confina con: la part. 460 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n. 855 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n.1484 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	50,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (400 -12)mq	388,00 mq	388,00 mq	1	388,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>388,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>388,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella di terreno ha una superficie di circa 400,00 mq da visura catastale, considerato che una quota della stessa per una superficie di circa 12,00 mq è occupata da fabbricato di proprietà di altra ditta confinante, la superficie totale è stata decurtata dei circa 12,00 mq da frazionare a cura dell'acquirente prima del trasferimento di proprietà.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 748, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 52 mq Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 19/07/1989 al 28/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 748, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 65 Rendita € 130,92 Piano S1
Dal 28/07/1989 al 28/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 748, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 65 Piano S1
Dal 28/07/1989 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 748, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 65 mq Superficie catastale 59 mq Rendita € 130,92 Piano S1

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 18/04/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 854 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 00 Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,14
Dal 18/04/1986 al 28/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 854 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 00 Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,14
Dal 28/07/1989 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 854 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 00 Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,14

I titolari catastali non coincidono con quelli reali.

Nella visura viene riportata la sig.ra Caliciotti Angela nata nel 1912, pertanto si ritiene che la signora sia deceduta e non è stato effettuato il ricongiungimento di usufrutto.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	748	7	1	C2	4	65 mq	59 mq	130,92 €	S1	

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	927		8/126		Prato		00 01 20 mq	0,62 €	0,45 €		

### Corrispondenza catastale

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

Confrontando la planimetria catastale del 19/07/1989 (allegato n°2, lotto n°4) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.11 e 7.13, lotto n°4) si riscontrano difformità consistenti in spostamento di aperture su muratura portante (riduzione del portone di accesso e realizzazione di finestra), oltre alla realizzazione di alcuni pilastri centrali per consolidamento del fabbricato.

Per tali difformità non è stata presentata variazione catastale pertanto necessita di nuova presentazione di planimetria catastale.

### Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, non è presente alcuna documentazione, pertanto non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato attuale e quanto autorizzato.

Considerato che il fabbricato risulta realizzato prima del 1966, è stato preso come riferimento la planimetria catastale del 1989. Pertanto tutte le difformità rispetto alla planimetria catastale andranno sanate.



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

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	854				Oliveto	3	00 04 00 mq	2,07 €	1,14 €	

**Corrispondenza catastale**

La qualità di coltura indicata in catasto è oliveto, in realtà la particella è parte ricoperta da pavimentazione in cls e parte da arborato con qualche albero di olivo.

**N.B. Sulla particella insiste tettoia della superficie di circa 16,00 mq, con struttura in muratura e acciaio, priva di titolo abilitativo e non a distanza regolamentare dai confini. Inoltre insiste porzione di fabbricato (locale deposito) di proprietà della ditta confinante per una superficie cdi circa 10,00 - 12,00 mq.**

Entrambe le strutture ricadenti sulla particella di terreno non sono state accatastate e sono prive di titoli abilitativi.

**PRECISAZIONI****BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

La corte identificata dalla part. n.927 della superficie di circa 120,00 mq e pignorata per la quota di 23/126 esimi in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ammesso che dovrebbe essere trasferita all'urbano come corte del fabbricato ma che attualmente è al catasto terreni, la quota pignorata verrà frazionata in quote in funzione degli immobili pignorati e della propria utilità. Pertanto per l'appartamento a piano primo e secondo e per il locale commerciale a piano terra verranno assegnati i 5/126 esimi a testa, mentre per il locale deposito al piano seminterrato i restanti 8/126 esimi.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

N.B. sulla particella di terreno n°854 insiste tettoia con struttura in muratura e acciaio della superficie di circa 16,00 mq, priva di titoli abilitativi, e porzione di fabbricato di altra ditta confinante per una superficie di circa 10,00-12,00 mq.

Considerato che:

- sia la tettoia di proprietà degli esecutati che la porzione di fabbricato di proprietà confinante ricadente sulla particella oggetto di pignoramento, sono state realizzate senza titoli abilitativi ed a distanza non regolamentare dai confini < 10,00 m (distanza minima dai confini in zona agricola e distanza minima tra fabbricati previsti dalla legge 1444/68), pertanto si ritiene che debbano essere demolite;
- le spese di demolizione della tettoia con struttura in muratura e acciaio vanno a decurtare il valore della

particella pignorata;

- la porzione di fabbricato di altra ditta ricadente sulla particella pignorata andrebbe demolita oppure necessita di frazionamento dell'area di sedime interessata dal fabbricato in modo da non essere trasferita con la vendita della particella di terreno,

- che i costi per la demolizione di tale parte è superiore ai costi di frazionamento dell'area di sedime, pertanto si è ritenuto opportuno stralciare una parte della corte (quella occupata dalla porzione di fabbricato, circa 12,00 mq) e non considerarla nel pignoramento, non posta in vendita.

**Da considerare che sulla part. 854 ancora insiste usufrutto parziale della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pertanto deve essere effettuato il ricongiungimento di usufrutto.**

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

L'immobile realizzato negli anni 60 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore arancio.

Internamente il locale deposito si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è in battuto di cls, la finestra è in ferro con singolo vetro, la porta d'accesso è costituito da portone in ferro scorrevole.

Il locale deposito non presenta alcun impianto di riscaldamento.

L'accesso al locale avviene da via Croce Tani Fumone attraversando la particella n°1481 (non di proprietà degli esecutati)

e la corte comune identificata dalla part.927 pignorata (intestata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* solo per la quota di 23/126 esimi.

Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

La particella di terreno risulta parte pavimentata con battuto di cls e parte arborato con alcuni alberi di ulivo.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

L'accesso al locale deposito (bene n°4) avviene da via Croce Tani Fumone attraversando la particella n°1481 (non di proprietà degli esecutati) e la corte comune identificata dalla part.927 non pignorata (intestata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* solo per la quota di 23/126 esimi.

Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.

Non risultano parti comuni sulla particella 748 sub.7 (porzione di immobile pignorata).

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

Sulla particella di terreno, come visibile da allegato fotografico, immagine di google maps, ricade porzione di fabbricato di altra ditta confinante, per una superficie di circa 10,00 - 12,00 mq.

Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto. Si presume che una porzione della particella pignorata sia adibita parte a spazi di manovra sia per accesso al bene n°4 che per accedere ad altri beni di altre proprietà confinanti.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

Sul bene n.4, locale deposito, non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto. L'accesso al locale deposito (bene n°4) avviene da via Croce Tani Fumone attraversando la particella n°1481 (non di proprietà degli esecutati) e la corte comune identificata dalla part.927 non pignorata (intestata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* solo per la quota di 23/126 esimi.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

Sul bene n.7, terreno agricolo, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto. Si presume che una porzione della particella pignorata sia adibita parte a spazi di manovra sia per accesso al bene n°4 che per accedere ad altri beni di altra proprietà confinanti.

L'accesso alla particella di terreno (bene n°7), per la parte pavimentata avviene da via Croce Tani Fumone attraversando la particella n°1481 (non di proprietà degli esecutati, non pignorata) e la corte comune identificata dalla part.927 non pignorata (intestata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* solo per la quota di 23/126 esimi.

La porzione di particella di terreno non pavimentata accede da via Croce Tani Fumone, snc, attraversando le particelle n° 123, 1548, 1550, 461 e 460, sulle quali insiste strada interpodereale, parte pavimentata e parte non pavimentata. In riferimento alle servitù si fa riferimento all'atto di divisione/donazione del 1989.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI****BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

Il fabbricato realizzato intorno agli anni 60 presenta struttura portante mista, cemento armato e muratura, costituita da 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

I piani hanno altezza utile interna di 3.00 metri, piano primo e secondo, i locali al piano terra hanno altezza utile di 3,90 metri, mentre il locale al piano sottostrada ha altezza utile di 3,55 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso al locale deposito è in ferro scorrevole, i pavimenti interni in battuto di cls. Gli infissi esterni sono in ferro con singolo vetro. L'impianto elettrico è stato realizzato con canalizzazioni sotto traccia. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Esternamente al fabbricato insiste corte perimetrale pavimentata in battuto di cls al piano sottostrada, mentre al piano terra risulta pavimentata con asfalto in quanto tale parte di corte viene utilizzata come strada per accedere ad altri immobili di ditte limitrofe (vedasi allegato fotografico n°3).

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

Sulla particella di terreno insiste tettoia realizzata con struttura in acciaio e blocchi squadri di ci cemento con tetto in ferro e copertura con tegole portoghesi. Sulla stessa particella insiste porzione di locale deposito di proprietà della ditta confinante, realizzato in muratura.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

L'immobile risulta a disposizione degli esecutati che lo utilizzano come locale deposito.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

La particella di terreno (bene n°7) risulta a disposizione degli esecutati.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1989 al 18/10/2023	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marina STIRPE	28/07/1989	9527	1179
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	04/08/1989	11188	8917
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	04/08/1989	2472	1V		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1989 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		STIRPE M	28/07/1989	9527	1179
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	04/08/1989	11188	8917
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	04/08/1989	2472	1 V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/09/2019  
Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.917,03

Spese: € 28.082,97

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 10/09/2019

N° repertorio: 18211

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 29/06/2020

Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Capitale: € 128.937,97

Spese: € 1.062,03

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 15/06/2020

N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 22/09/2021

Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Capitale: € 128.937,97

Spese: € 1.062,03

Rogante: Tribunale

Data: 15/06/2020

N° repertorio: 537

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 11/02/2021

Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/07/2022

Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngs.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngs.eu)

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

Pagina 65

**Iscrizioni**

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537


**Trascrizioni**

- Pignoramento immobile**  
 Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
 Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
 Quota: 1/1 nuda proprietà  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**




Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "Ec" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980. In riferimento al PTPR Tav. A e B, non risultano presenti vincoli nell'area di interesse (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

la particella di terreno risulta ricadente in zona "Ec" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980. In riferimento al PTPR Tav. A e B, non risultano presenti vincoli nell'area di interesse (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

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.

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto non è presente alcun titolo abilitativo, considerato che è stato realizzato negli anni 60 in zona agricola del comune di Ferentino e comunque prima del 01/09/1967, così come verificato da documentazione fotografica (aerofoto del 1966) e planimetrie catastali (presentate nel gennaio del 1967), si può ritenere il fabbricato legittimato dal fatto che è stato realizzato prima del primo settembre del 1967.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **Abusi riscontrati**

Da accesso agli atti in riferimento all'intero fabbricato non è stata rinvenuta alcuna documentazione pertanto per la valutazione degli abusi è stata presa come riferimento la planimetria catastale del 1989. Nella fase successiva al 1989 sono state apportate delle modifiche strutturali al fabbricato ed in particolare al bene n°4, consistenti nel restringimento della porta di accesso, nella realizzazione di finestre su muratura portante e nella realizzazione di n°2 pilastri in cemento armato con sovrastante trave in ferro per consolidamento del solaio sovrastante.

### **Sanabilità delle opere**

Dal punto di vista urbanistico il locale magazzino può essere sanato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001

in quanto non vi sono stati ampliamenti di superfici, ma solo cambio di prospetti e consolidamento del fabbricato.

Per le opere interne e cambio dei prospetti, considerato che non vi sono vincoli ambientali, paesaggistici, possono essere sanati con S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 versando ammenda a sanatoria di € 1.000,00 (cambio prospetti) oltre diritti di segreteria di circa € 200,00.

Dal punto di vista sismico, considerato che gli interventi realizzati sull'immobile riguardano parti strutturali portanti dell'edificio, questo comporta l'apertura della procedura penale per abuso edilizio, con successiva verifica locale del setto murario ante e post-operam, con presumibili realizzazioni di cerchiature sulle aperture realizzate per verifica dei setti murari.

**Quantificazione oneri necessari al rilascio della concessione edilizia a sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001**

- Spese tecniche per presentazione richiesta di sanatoria .....	€ 2.500,00
- Costo oneri per SCIA a sanatoria .....	€ 1.200,00
- Costo spese tecniche e versamenti per regolarizzare la posizione sismica presso area genio civile di Frosinone .....	€ 3.000,00
- Stima spese di laboratorio per verifica consistenza muratura e cemento armato .....	€ 1.500,00
- Stima costo intervento locale per realizzazioni cerchiature .....	€ 2.500,00
<b>Totale costi .....</b>	<b>€10.700,00</b>

Si stima un costo comprensivo delle spese per rilascio della concessione edilizia a sanatoria del locale magazzino, comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di € 12.000,00 (Euro dodicimila/00).

***Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato del locale (bene n.4) quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 12.000,00 (Euro dodicimila/00).***

**Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti**

- Stima costo delle certificazioni mancanti (elettrica) di circa € 1.000,00

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di **spesa forfettario pari ad € 1.000,00** (Euro mille/00) per il rilascio delle certificazioni.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

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.

Sulla particella di terreno n°854 insiste tettoia con struttura in muratura e acciaio della superficie di circa 16,00 mq, priva di titoli abilitativi, e porzione di fabbricato di altra ditta confinante per una superficie di circa 10,00-12,00 mq (vedasi allegato n°3 - fotografico lotto n°4).

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino non è stata rinvenuta alcuna documentazione inerente la tettoia pertanto è da ritenersi abusiva.

**Abusi riscontrati**

Da accesso agli atti in riferimento all'intero fabbricato non è stata rinvenuta alcuna documentazione pertanto sia la tettoia che la porzione di fabbricato ricadente sulla particella pignorata sono da considerarsi abusivi.

**Sanabilità delle opere**

Dal punto di vista urbanistico la tettoia non può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 in quanto viene a mancare la doppia conformità urbanistica, mancanza della distanza tra i fabbricati e dai confini.

**Considerato che:**

- la porzione di fabbricato di altra ditta ricadente sulla particella pignorata andrebbe demolita oppure necessita di frazionamento dell'area di sedime interessata dal fabbricato in modo da non essere trasferita con la vendita della particella di terreno,
- che i costi per la demolizione di tale parte è superiore ai costi di frazionamento dell'area di sedime, pertanto si è ritenuto opportuno stralciare una parte della corte (quella occupata dalla porzione di fabbricato, circa 12,00 mq) e non considerarla nel pignoramento, non posta in vendita.

**Quantificazione oneri necessari alla demolizione della tettoia e frazionamento dell'area di sedime occupata dal fabbricato di proprietà ditta confinante, ricadente sulla particella pignorata.**

- Stima spese tecniche per presentazione SCIA per opere di demolizione .....	€ 1.200,00
- Stima costo oneri per SCIA di demolizione.....	€ 1.200,00
- Stima costo spese di demolizione e trasporto a discarica compresi oneri di smaltimento tettoia...	€ 2.000,00
- Stima costo frazionamento area di sedime occupata da porzione di fabbricato.....	€ 1.200,00
<b>Totale costi .....</b>	<b>€ 5.600,00</b>

Si stima un costo comprensivo delle spese per demolizione della tettoia e frazionamento dell'area di sedime, comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di € 6.600,00 (Euro seimilaseicento/00).

***Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato della particella di terreno (bene n.7) quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 6.600,00 (Euro seimilaseicento/00).***

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

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

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

La particella ricade nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).  
Non risultano essere presenti oneri condominiali.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud 246 - fg. 40 part. 524 sub. 12 - part.8 sub.10, piano T**

## DESCRIZIONE

Il lotto n°5 è costituito dal bene n°5, locale commerciale identificato al n.c.e.u. al fg. 40 part. 8 sub. 10 graffato con corte esclusiva adibita a parcheggio identificata con la part. 524 sub. 12.

L'immobile ricadente in zona "Ba" di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina, n.246. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino.

Il locale commerciale è costituito da unico piano terra suddiviso in zona esposizione, zona uffici e servizio wc, per una superficie lorda di circa 202,00 mq e corte esclusiva della superficie di circa 118,00 mq di cui una parte adibita a parcheggio.

Il fabbricato, realizzato in zona di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino ha come titoli abilitativi licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973 e S.C.I.A. a sanatoria avente prot. n°3482 del 12/02/2020, per cambio prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni. E' inoltre presente tettoia, adiacente l'ingresso del fabbricato e priva di titoli abilitativi, avente superficie di circa 31,00 mq, con struttura in alluminio e chiusura in vetro.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, tramite l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, difensore dell'esecutato, proseguiva le operazioni peritali fissate per il giorno 15/05/2023 alle ore 15:00, in Ferentino via Casilina, n°256, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 15/05/2023 è convenuto il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di figlio dell'esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Simonetta Chiappini e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

Nessuna.

**CONFINI**

Il locale commerciale identificato dalla part.8 sub.10, graffato con la part. 524 sub.12 (parcheggio esterno), confina con via Casilina, con il sub. 13 di proprietà della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al piano inferiore con la part.8 sub.12 di proprietà della ditta esecutata, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	177,00 mq	202,00 mq	1	202,00 mq	3,00 m	T
Parcheggio	118,00 mq	118,00 mq	0,20	23,60 mq	0,00 m	T
Tettoia adiacente il fabbricato, chiusa a vetro	31,00 mq	34,00 mq	0	0,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>225,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>225,60 mq</b>
----------------------------------------------	------------------

I beni sono comodamente divisibili in natura.



**Il locale commerciale si sviluppa su unico piano terra così suddiviso:**

- n°2 vani adibiti ad uso uffici della superficie netta totale di circa (24,30+8,70)mq = 33,00 mq;
- n°1 servizio wc avente superficie netta di circa 5,00 mq;
- n°1 vano adibito a sala d'attesa avente superficie netta di circa 21,30 mq;
- n°1 locale commerciale avente superficie netta di circa 120,00 mq;
- n°1 tettoia chiusa in vetro adiacente il fabbricato della superficie netta di circa 31,00 mq, priva di titoli abilitativi, pertanto non considerata nel calcolo delle superfici commerciali.

La corte esclusiva identificata con la particella 524 sub. 12 è adibita a parcheggio avente superficie di circa 118,00 mq.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1988 al 30/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 524 , Sub. 3 , Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 390 mq Rendita € 926,52 Graffato con part. 8 sub. 5
Dal 30/12/1990 al 21/03/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 524, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Piano T
Dal 21/03/1996 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 524, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 183 mq Rendita € 3.430,77 Piano T Graffato con part. 8 sub. 10
Dal 13/01/2020 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 524 , Sub. 12, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 177 mq Superficie catastale 231 mq Rendita € 3.318,29 Piano T Graffato con part. 8 sub 10

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.



**DATI CATASTALI**

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -  
[antonino.quaranta@ingngc.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngc.eu)

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



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	524	12	1	C1	5	177 mq	231 mq	3318,29 €	T	con part. 8 sub 10

### **Corrispondenza catastale**

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

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

Confrontando la planimetria catastale del locale commerciale con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.16 - Lotto n°5) si è riscontrata difformità consistente nella mancata rappresentazione della tettoia di circa 34,00 mq, adiacente all'ingresso del locale (tettoia non autorizzata) e nella realizzazione di una porta su parete vetrata per accedere ad altro locale identificato su altra particella. Per tale difformità NON è stata presentata variazione catastale in quanto la tettoia risulta essere priva di titoli abilitativi.

### **Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Confrontando la planimetria dello stato di fatto con la documentazione progettuale presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino si sono riscontrate le difformità riportate nella planimetria n. 7.17 - lotto n°5, consistenti nella tettoia di circa 34,00 mq, adiacente all'ingresso del locale (tettoia non autorizzata) e nella realizzazione di una porta su parete vetrata per accedere ad altro locale identificato su altra particella.

## **STATO CONSERVATIVO**

L'intero fabbricato (identificato con la part. 8), costituito da 3 piani fuori terra ed uno interrato, è stato realizzato con licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973, la porzione di immobile pignorata (sub.10) è posta a piano terra ed adibita parte ad uso uffici e parte ad uso esposizione.

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano parte chiuse a vetrate, parte rifinite in mattoncini di cotto e parte intonacate con finitura ad idropittura murale.

Dotato di impianto idrico ed elettrico, le pavimentazioni sono state realizzate con mattoni di gres porcellanato, i rivestimenti del servizio wc sono stati realizzati in mattonelle di gres porcellanato, le finestre sono in alluminio a doppio vetro, le porte interne in alluminio.

L'immobile (zona adibita ad uso uffici) viene riscaldata tramite impianto di condizionamento.

L'accesso alla porzione di immobile avviene da via Casilina, snc, attraversando la particella 524 sub. 12 (corte esclusiva, graffata con il sub.10 della part. 8 (locale commerciale), adibito a parcheggio).

## PARTI COMUNI

L'accesso al locale commerciale avviene da via Casilina, 246, attraversando la part. 524 sub. n°12, corte esclusiva all'attività commerciale che viene utilizzata come parcheggio.  
Non risultano parti comuni sulla particella 8, sub.10 (locale commerciale).



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla porzione di immobile pignorato (fg. 40 part. 524 sub. 12 graffato con la part.8 sub.10, per la quota di 1/1) non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato realizzato negli anni settanta, presenta struttura portante in cemento armato e chiuso con tamponatura in blocchi squadri. La copertura è stata realizzata a terrazzo. Le pareti interne ed esterne sono state intonacate e rifinite a civile, la pavimentazione interna del locale oggetto di pignoramento è stata realizzata con gres porcellanato, mentre quella esterna è stata realizzata in battuto di cls e parte ricoperta con mattonelle per esterno.

Gli infissi sia interni che esterni sono in alluminio con doppio vetro, le porte interne in vetro-alluminio ad eccezione della porta del servizio wc che è in legno.

L'impianto elettrico ed idrico è stato realizzato sotto traccia, l'impianto termico è stato realizzato con condizionatori che riscaldano la parte adibita ad uffici.

La corte esclusiva identificata dalla particella 524 sub.12 viene utilizzata parte come esposizione di mattonelle e parte a parcheggio.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale commerciale identificato al fg. 40 part. 8 sub 10 graffato con la corte identificata con la part. 524 sub. 12 è occupato dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che lo utilizza per svolgere attività commerciale nel settore edile. Non sono presenti contratti di locazione tra la parte eseguita e la ditta che occupa l'immobile.

### **Stima del valore di locazione dell'immobile lotto n°5.**

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

- VALORI DI MERCATO - per locazione di locali commerciali in zona residenziale del comune di Ferentino e dei comuni limitrofi, riportano dei valori compresi tra un minimo di € 5,80/mq ad un massimo € 13,30/mq,
- VALORI O.M.I. (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili ad uso commerciale in stato conservativo normale, riportano un valore di locazione compreso tra i valori min €7,50/mq e max € 10,90/mq.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene corretto adottare un valore di mercato medio pari ad €/mq. 9,00.

### **Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingng.eu](mailto:antonino.quaranta@ingng.eu)

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



Superficie lorda complessiva (locale) mq. 239,00  
 Mq. 239,00 x €. 9,00/mq. x 100% = € 2.151,00

**Il probabile valore di mercato per la locazione dell'immobile è pertanto pari ad € 2.151,00/ mensili arrotondabile ad €2.150,00/mensili (duemilacentocinquanta/00)/mensili pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1990 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		STIRPE Marina	30/12/1990	14213	1956
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	29/01/1991	3348	3178
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	21/01/1991	743	1 V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Roma il 18/09/2019  
 Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 96.917,03  
 Spese: € 28.082,97  
 Interessi: € 5.000,00  
 Rogante: Tribunale Civile di Roma  
 Data: 10/09/2019  
 N° repertorio: 18211

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in "zona Ba di saturazione e ristrutturazione, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1977 e successiva variante del 1983. E' interessato dal vincolo "Fascia di rispetto Aree archeologiche" e vincolo "Zona di protezione Ambientale terme di Pompeo".

Ricade nella tavola B del PTPR in zona con vincolo archeologico (fascia di rispetto da via Casilina), nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio di insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedasi allegato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino è emerso che l'intero fabbricato (identificato con la part. 8), costituito da 3 piani fuori terra ed uno interrato, **è stato realizzato con licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973. E' inoltre presente deposito sismico per la struttura in c.a., avente pos. n°3724 sez. 1/b del 14/03/1973.**

**Dal quale risulta che l'edificio è stato collaudato.**

Durante la fase di realizzazione del fabbricato, veniva emessa ordinanza n°38 prot. n.5978 del 13/07/1973 dal commissario straordinario, con la quale si ordinava la sospensione dei lavori del fabbricato adibito ad esposizione in quanto posto a distanza di 13 m da via Casilina, in contrasto con quanto previsto nel rilascio della licenza edilizia con la quale si prevedeva un distacco di 20,00 ml da via Casilina. Per tale difformità non si è a conoscenza di ulteriori titoli abilitativi rilasciati in variante alla licenza edilizia del 73.

Successivamente in data 12/02/2020 con prot. 3482 viene rilasciata SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità) in riferimento ai prospetti ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

L'ufficio urbanistica rilascia S.C.I.A. a sanatoria nonostante il fabbricato sia posto a 13,00 ml da via Casilina in contrasto con il rilascio della licenza edilizia del 1973 con la quale si richiedeva un posizionamento dell'immobile a 20,00 ml, pertanto si ritiene che la difformità della distanza dalla strada sia stata superata.

Da ulteriore documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino per il locale commerciale risulta essere stata presentata SCIA in agibilità e controllata dall'ufficio urbanistica, il quale non l'ha respinta ma descritto che la documentazione era completa, pertanto si ritiene che il locale commerciale sia agibile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **Abusi riscontrati**

Da accesso agli atti in riferimento ai titoli abilitativi su descritti si evincono le seguenti difformità:

- Realizzazione di tettoia in vetro/alluminio adiacente al balcone presente sull'ingresso principale;
- Realizzazione di apertura di una porta su tramezzatura esterna per porre il locale commerciale in comunicazione con altro locale privo di titolo abilitativo presente su altra particella.



**Sanabilità delle opere**

Dal punto di vista urbanistico la tettoia adiacente al fabbricato, realizzata dopo il 2019 non può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 DEL 2001 in quanto non a distanza regolare dalla strada, in contrasto con quanto previsto dal PRG vigente.

In riferimento alla realizzazione della porta di accesso verso altra struttura ricadente su altra particella, deve essere chiusa (murata) in quanto da accesso su altra proprietà.

- per le opere interne e cambio dei prospetti, considerato che non vi sono vincoli ambientali, paesaggistici, possono essere sanati con S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 versando ammenda a sanatoria di € 1000,00 oltre diritti di segreteria di circa € 200,00.

Quantificazione oneri necessari per ripristino stato dei luoghi (demolizione tettoia e chiusura porta) rilascio della concessione edilizia a sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001

- Spese tecniche per presentazione SCIA a demolizione tettoia.....	€ 1.200,00
- Costo oneri per SCIA a sanatoria .....	€ 1.200,00
- Stima spese di demolizione tettoia in alluminio e vetro comprensivo di oneri di smaltimento.....	€ 2.000,00
- Stima costo intervento locale per chiusura porta ripristino stato dei luoghi.....	€ 1.000,00
<b>TOTALE Spese.....</b>	<b>€ 5.400,00</b>

Si stima un costo comprensivo delle spese di demolizione della tettoia, comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00).

***Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato del locale (bene n.5) quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00) per il ripristino stato dei luoghi..***

**Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti**

- Stima costo delle certificazioni mancanti (idrica elettrica e termica) di circa € 2.500,00

***Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00) per il rilascio delle certificazioni.***

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile pignorato (locale commerciale) identificato con la part. 8 sub. 10 ricade in "zona Ba di saturazione e ristrutturazione" del PRG vigente del comune di Ferentino (FR) approvato nel 1980 (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si è a conoscenza di oneri di natura condominiale né di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

Il fabbricato complessivamente risulta interessato dal vincolo "Zona di protezione Ambientale terme di Pompeo".

Ricade nella tavola B del PTPR in zona con vincolo archeologico (fascia di rispetto da via Casilina), nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio di insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedasi allegato



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

I fratelli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 09/01/1973 sottoscrivevano atto di vincolo di inedificabilità del terreno identificato al fg 40 del comune di Ferentino particelle 7-8 e 9, con l'amministrazione comunale, atto del notaio Mauro Marè repertorio n°14939, trascritto a Frosinone il 22/01/1973, registro generale volume n°1115 n°1233, registro particolare n°1157, per la realizzazione del fabbricato identificato dalla particella n°8.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 6**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (tra 250 e 252) - fg. 40 part. 8 sub. 12, piano S1**

## DESCRIZIONE

Il lotto n°6 è costituito dal bene n°6, locale magazzino identificato al n.c.e.u. al fg. 40 del comune di Ferentino part. 8 sub. 12 graffato con corte esclusiva identificata con la part. 524 sub. 14, consistenza 390,00 mq e superficie catastale di 454,00 mq.

Tale corte è coperta quasi totalmente da fabbricati realizzati senza titoli abilitativi.

L'immobile ricadente in zona "Ba" di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina, n.246. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino.

Il locale magazzino è costituito da unico piano interrato adibito ad esposizione, per una superficie lorda di circa 429,00 mq e corte esclusiva della superficie di circa 409,00 mq di cui 336,00 coperta da fabbricati e tettoie abusivi.

Il fabbricato, identificato dalla particella n°8, realizzato in zona di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino ha come titoli abilitativi licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973 (locale magazzino). Sulla corte esclusiva identificata dalla particella 524 sub. 14 sono state realizzate strutture parte in c.a., parte in legno e parte in acciaio e poi chiuse in muratura realizzando abusi per circa 336,00 mq a piano terra e circa 110,00 mq a piano primo. Gli abusi edilizi sono da demolire in quanto non sanabili.

L'accesso al locale magazzino avviene da via Casilina, snc, attraverso corte esclusiva identificata dalla part. 524 sub.14.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, tramite l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, difensore dell'esecutato, proseguiva le operazioni peritali fissate per il giorno 13/06/2023 alle ore 16:00, in Ferentino via Casilina, n°(tra 250 e 252), presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 13/06/2023 è convenuto il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di figlio dell'esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Simonetta Chiappini e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di



sopralluogo (allegato n°1).

## 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)

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## Annotazioni:

Nessuna.

## CONFINI

Il locale magazzino identificato dalla part.8 sub.12, graffiato con la part. 524 sub.14 (corte esclusiva), confina con via Casilina, con il sub. 15 di proprietà della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al piano superiore con la part.8 sub.10 di proprietà della ditta esecutata, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	389,00 mq	429,00 mq	1	429,00 mq	2,95 m	S1
Corte esclusiva	409,00 mq	409,00 mq	0,10	40,90 mq	0,00 m	S1
Fabbricati realizzati su corte esclusiva p.t. abusivi	244,00 mq	278,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Tettoie realizzate su corte esclusiva abusive	58,00 mq	58,00 mq	0	0,00 mq	3,00 m	S1
Fabbricati realizzati su corte esclusiva p.1. abusivi	93,00 mq	109,60 mq	0	0,00 mq	2,95 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>469,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Superficie convenzionale complessiva:

469,90 mq

I beni sono comodamente divisibili in natura.



**Il locale magazzino (part. 8 sub.12) adibito ad esposizione sanitari e mattonelle è costituito da unico piano interrato così suddiviso:**

- da un locale deposito avente superficie netta di circa 100,00 mq;
- comunicante con altro locale deposito della superficie netta di circa 289,00 mq;

**La corte esterna identificata dalla part. 524 sub. 14 è costituita:**

a piano terra sottostrada

- da viale pavimentato per accesso al locale per una superficie di circa 60,00 mq;
- da tettoia in legno della superficie di circa 58,00 mq;
- da corte pavimentata avente superficie di circa 13,00 mq;
- da fabbricato in c.a. adibito ad esposizione della superficie netta di circa 96,00 mq;
- da struttura in acciaio della superficie netta di circa 148,00 mq;

a piano primo:

- da struttura in legno chiusa in muratura adibita ad esposizione della superficie netta di circa 93,00 mq.

**N.B. Tutte le strutture presenti sulla corte su descritte sono da considerarsi prive di titoli abilitativi e non sanabili pertanto da demolire.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1988 al 30/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 524 e 8, Sub. 3 e 5, Zc. 1 Categoria C2
Dal 30/12/1990 al 21/03/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 8, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C2 Piano S1
Dal 21/03/1996 al 04/04/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 524, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 390 Graffato con part. 8 sub.12
Dal 04/04/2001 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 524 , Sub. 14 , Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 390 mq Rendita € 926,52 Piano S1 Graffato con part. 8 sub.12

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.



**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	524	14	1	C2	5	390 mq		926,52 €	S1	con part. 8 sub.12

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

Confrontando la planimetria catastale del locale commerciale con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.18-7.20 - Lotto n°6) si è riscontrata difformità consistente nella:

- chiusura di alcune porte di accesso al piano interrato,
- nella trasformazione del vano ascensore in ripostiglio (parte del sub. 4 - b.c.n.c.),
- nella realizzazione di alcune tramezzature interne al locale autorizzato;
- nella realizzazione su corte esclusiva (part. 524 sub.14) di circa 336,00 mq di superficie coperta a piano sottostrada (S1) di cui 58,00 di tettoie e circa 110,00 mq di superficie a piano terra.

Per tale difformità NON è stata presentata variazione catastale in quanto tutte le opere realizzate su corte esclusiva sono da demolire, per le opere interne realizzate su quanto autorizzato va presentata variazione catastale, pertanto il valore del bene finale verrà decurtato della stima del costo della variazione catastale da effettuarsi.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Confrontando la planimetria dello stato di fatto con la documentazione progettuale presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino si sono riscontrate le difformità riportate nella planimetria n. 7.22 - lotto n°6, consistenti:

- nella trasformazione del vano ascensore in ripostiglio (parte del sub. 4 - b.c.n.c.),
- nella realizzazione di alcune tramezzature interne al locale autorizzato e demolizione di altre;
- nella realizzazione su corte esclusiva (part. 524 sub.14) di circa 336,00 mq di superficie coperta a piano sottostrada (S1) di cui 58,00 ad uso tettoie e circa 110,00 mq di superficie a piano terra.

**STATO CONSERVATIVO**

L'intero fabbricato (identificato con la part. 8), costituito da 3 piani fuori terra ed uno interrato, è stato realizzato con licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973, la porzione di immobile pignorata (sub.12), locale magazzino è posta a piano interrato ed adibita ad uso esposizione di materiale ceramico.

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano parte chiuse a vetrate, parte rifinite in mattoncini di cotto e parte intonacate con finitura ad idropittura murale.

Dotato di impianto elettrico, le pavimentazioni sono state realizzate con mattoni di gres porcellanato, le finestre sono in con struttura in ferro con vetromattoni. Il locale magazzino non presenta impianto di riscaldamento.

L'accesso alla porzione di immobile avviene da via Casilina, snc, attraversando la particella 524 sub. 14 (corte esclusiva, graffata con il sub.12 della part. 8 (locale magazzino)-



## **PARTI COMUNI**

L'accesso al locale magazzino avviene da via Casilina, (tra 250 e 252), attraversando la part. 524 sub. n°14, corte esclusiva al locale magazzino.

Non risultano parti comuni sulla particella 8, sub.12 (locale magazzino) e ne sulla part. 524 sub. 14 (corte esclusiva).



## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Sulla porzione di immobile pignorato (fg. 40 part. 524 sub. 14 graffato con la part.8 sub.12, per la quota di 1/1) non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato realizzato negli anni settanta, presenta struttura portante in cemento armato e chiuso con tamponatura in blocchi squadrati. La copertura è stata realizzata a terrazzo. Le pareti interne ed esterne sono state intonacate e rifinite a civile, la pavimentazione interna del locale oggetto di pignoramento è stata realizzata con gres porcellanato, mentre quella esterna è stata realizzata in battuto di cls e parte ricoperta con porfido, mentre quelle interne ai locali sono in gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono parte in alluminio e parte in legno.

L'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia, non è presente l'impianto termico.

La corte esclusiva identificata dalla particella 524 sub.14 è stata quasi totalmente coperte con le seguenti strutture:

- tettoia in legno per una superficie di circa 58,00 mq,
- un locale in cemento armato chiuso in muratura, a paino terra, per una superficie di circa 110,00 mq con sovrastante struttura in legno, chiusa in muratura, di circa 110,00 mq.
- un locale su unico piano con struttura portante in acciaio e chiuso in muratura, con sovrastante pannelli isolanti della superficie di circa 148,00 mq.

Tutti i locali sono provvisti di impianto elettrico.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

***Il locale commerciale identificato al fg. 40 part. 8 sub 12 graffato con la corte identificata con la part. 524 sub. 14 è occupato dalla ditta Ceramiche & Design srls che lo utilizza per svolgere attività commerciale nel settore edile.***

Non sono presenti contratti di locazione tra la parte eseguita e la ditta che occupa l'immobile.

### **Stima del valore di locazione dell'immobile lotto n°6.**

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

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingpec.eu](mailto:antonino.quaranta@ingpec.eu)

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



- VALORI DI MERCATO - per locazione di locali magazzini in zona residenziale del comune di Ferentino e dei comuni limitrofi, riportano dei valori compresi tra un minimo di € 3,00/mq ad un massimo € 5,30/mq,  
 - VALORI O.M.I. (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili ad uso magazzino in stato conservativo normale, riportano un valore di locazione compreso tra i valori min € 3,60/mq e max € 4,90/mq.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene corretto adottare un valore di mercato medio pari ad €/mq. 4,25.

Valore di mercato: in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata: Superficie lorda complessiva (locale) mq. 239,00 Mq. 469,90 x €. 4,25/mq. x 100% = € 1.997,07

**Il probabile valore di mercato per la locazione dell'immobile magazzino (lotto n.6) è pertanto pari ad € 1.997,07/mensili arrotondabile ad € 2.000,00/mensili (duemilaeuro/00)/mensili pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1990 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		STIRPE MARINA	30/12/1990	14213	1956
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	29/01/1991	3348	3178
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	21/01/1991	743	1 V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni** 



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/09/2019  
Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.917,03  
Spese: € 28.082,97  
Interessi: € 5.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Roma  
Data: 10/09/2019  
N° repertorio: 18211
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA



Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in "zona Ba di saturazione e ristrutturazione, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1977 e successiva variante del 1983. E' interessato dal vincolo "Fascia di rispetto Aree archeologiche" e vincolo "Zona di protezione Ambientale terme di Pompeo".

Ricade nella tavola B del PTPR in zona con vincolo archeologico (fascia di rispetto da via Casilina), nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio di insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino è emerso che l'intero fabbricato (identificato con la part. 8), costituito da 3 piani fuori terra ed uno interrato, è stato **realizzato con licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973. E' inoltre presente deposito sismico per la struttura in c.a., avente pos. n°3724 sez. 1/b del 14/03/1973.**

Durante la fase di realizzazione del fabbricato, veniva emessa ordinanza n°38 prot. n.5978 del 13/07/1973 dal commissario straordinario, con la quale si ordinava la sospensione dei lavori del fabbricato adibito ad esposizione in quanto posto a distanza di 13,00 m da via Casilina, in contrasto con quanto previsto nel rilascio della licenza edilizia con la quale si prevedeva un distacco di 20,00 ml da via Casilina. Per tale difformità non si è a conoscenza di ulteriori titoli abilitativi rilasciati in variante alla licenza edilizia del 73.

Successivamente in data 12/02/2020 con prot. 3482 viene rilasciata SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità) in riferimento ai prospetti ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

L'ufficio urbanistica rilascia S.C.I.A. a sanatoria nonostante il fabbricato sia posto a 13,00 ml da via Casilina in contrasto con il rilascio della licenza edilizia del 1973 con la quale si richiedeva un posizionamento dell'immobile a 20,00 ml, pertanto si ritiene che la difformità della distanza dalla strada sia stata superata.

In riferimento ai fabbricati realizzati sulla corte esclusiva identificati dalla particella 524 sub.14 (vedasi planimetria stato di fatto, allegato n°7.18 - 7.22) sono tutti privi di titoli abilitativi.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **Abusi riscontrati**

Confrontando la planimetria dello stato di fatto con la documentazione progettuale presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino si sono riscontrate le difformità riportate nella planimetria n. 7.22 - lotto



n°6, consistenti:

- nella trasformazione del vano ascensore in ripostiglio (parte del sub. 4 - b.c.n.c.),
- nella realizzazione di alcune tramezzature interne al locale autorizzato e demolizione di altre;
- nella realizzazione su corte esclusiva (part. 524 sub.14) di circa 336,00 mq di superficie coperta a piano sottostrada (S1) di cui 58,00 ad uso tettoie e circa 110,00 mq di superficie a piano terra.

### **Sanabilità delle opere**

Dal punto di vista urbanistico le opere interne realizzate sul locale magazzino identificato dalla particella 8 sub. 12 possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 DEL 2001 in quanto non comportano variazioni di superfici/volumi rispetto a quanto autorizzato.

- per le opere di cambio dei prospetti, considerato che non vi sono vincoli ambientali, paesaggistici, è presente solo vincolo archeologico, possono essere sanati con S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 versando ammenda a sanatoria di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria di circa € 200,00.

Dal punto di vista sismico, considerato che gli interventi realizzati sull'immobile riguardano parti strutturali, murature di spessore superiore ai 20,00 cm, non portanti dell'edificio, ma cmq importanti, devono essere sanate anche dal punto di vista sismico, questo comporta l'apertura della procedura penale per abuso edilizio, con successiva verifica locale del setto murario ante e post-operam, per verifica dei setti murari.

In riferimento alle opere realizzate sulla corte esclusiva identificata dalla part. 524 sub. 14, non possono essere sanate e cioè:

- tettoia in legno della superficie di circa 58,00 mq ed altezza media di 3,00 mq;
  - locale con struttura in cemento armato e chiusura in muratura con solaio in laterocemento della superficie di circa 110,00 mq avente altezza di 3,20 mt.;
  - locale a piano sovrastante realizzato con struttura in legno lamellare, chiusura in muratura e tetto in pannelli isolanti della superficie di circa 110,00 mq avente altezza media di 3,00 mt.;
  - locale con struttura portante in acciaio e chiuso in muratura con sovrastante struttura in acciaio e pannelli isolanti della superficie lorda di circa 160,00 mq ed altezza media di 2,70 mq,
- in quanto anche se le opere ricadono in zona "B" di completamento e ristrutturazione del PRG vigente del comune di Ferentino, l'area è stata saturata dalla struttura realizzata sulla particella n°8, inoltre nel 1973 è stato sottoscritto a favore dell'amministrazione comunale un atto di vincolo di inedificabilità dei terreni identificati dalle particelle 7-8 e 9 e non sono state rinvenute pratiche di richieste di condono a sanatoria ai sensi delle leggi 47/85, legge 724 del 94 e legge 326 del 2003, pertanto le opere sono da demolire con ripristino dello stato dei luoghi.

### **Stima costi di demolizione e trasporto a discarica, comprensivi di oneri di smaltimento delle opere non sanabili, realizzate sulla corte esclusiva, part. 524 sub. 14:**

- locale deposito in c.a sup. 110,00 mq x 3,20 m x € 60,00/mc= -----	€ 21.120,00
- Locale deposito a piano terra sovrastante il precedente sup. 110,00 mq x 3,00 x € 50,00/mc=	€ 16.500,00
- locale tettoia in legno sup. 58,00 mq x 3,00 x € 30,00/mc=-----	€ 5.220,00
- locale deposito con struttura in acciaio sup. 160,00 mq x 2,70 m € 45,00/mc=-----	€ 19.440,00
- Spese tecniche Pres. SCIA per la demolizione presso ufficio urb.+Dir.-----	€ 3.000,00
- Oneri da versare al comune per pres. SCIA -----	€ 1.200,00
<b>Totale spese di demolizione -----</b>	<b>€ 66.480,00</b>

Si stima un costo complessivo delle spese per demolizione delle opere abusive comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di trasporto a discarica, smaltimento e di IVA pari a circa € 81.000,00 (Euro ottantunomila/00).

*Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato per gli immobili ricadenti sulla corte esclusiva identificata dalla part. 524 sub. 14, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 79.000,00 (Euro ottantunomila/00) per la demolizione degli abusi edilizi.*

**Quantificazione oneri necessari per la sanatoria degli abusi edilizi realizzati sul locale magazzino identificato dalla part. 8 sub. 12 presentando SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001**

- Spese tecniche per presentazione SCIA a sanatoria ..... € 1.500,00
  - Costo oneri per SCIA a sanatoria (opere interne €1000,00 + variazione prospetti € 1.000,00 ..... € 2.200,00
  - Costo spese tecniche e versamenti per regolarizzare la posizione sismica presso area genio civile di Frosinone ..... € 3.000,00
- Totale stima dei costi da sostenere per sanare le opere sul fabb. part. 8 sub. 12 ..... € 6.700,00**

Si stima un costo comprensivo delle spese per rilascio della concessione edilizia a sanatoria del locale magazzino, comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di € 7.700,00 (Euro settemilasettecento/00).

*Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato del locale (bene n.6) quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 7.700,00 (Euro settemilasettecento/00) per la sanabilità degli abusi edilizi.*

**Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti**

- Stima costo delle certificazioni mancanti (elettrica, prog. impianto elettrico) di circa € 1.800,00

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di **spesa forfettario pari ad € 1.800,00** (Euro milleottocento/00) per il rilascio delle certificazioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato (locale magazzino) identificato con la part. 8 sub. 12 ricade in "zona Ba di saturazione e ristrutturazione" del PRG vigente del comune di Ferentino (FR) approvato nel 1980 (vedasi allegato n°9). Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di cessioni di cubatura, etc., non si è a conoscenza di oneri di natura condominiale né di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente nel vincolo "**Zona di protezione Ambientale terme di Pompeo**".

Ricade nella tavola B del PTPR in zona con vincolo archeologico (fascia di rispetto da via Casilina), nella tavola A del PTPR in zona "**Paesaggio di insediamenti urbani**" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

I fratelli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 09/01/1973 sottoscrivevano atto di vincolo di inedificabilità del terreno identificato al fg 40 del comune di Ferentino particelle 7-8 e 9, con l'amministrazione comunale, atto del notaio Mauro Marè repertorio n°14939, trascritto a Frosinone il 22/01/1973, registro generale volume n°1115

n°1233, registro particolare n°1157, per la realizzazione del fabbricato identificato dalla particella n°8.



**LOTTO 8**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fg. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1**
- **Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T**
- **Bene N° 13 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T**
- **Bene N° 14 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T**
- **Bene N° 15 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T**

## DESCRIZIONE

**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti.

Il lotto n°8 è costituito dai beni n°11, 12, 13, 14 e 15.

Il bene n°11 è catastalmente identificato all'urbano come abitazione in villini, categoria A/7, identificata al fg. 16 del comune di Ferentino part. n°338. Il fabbricato è costituito da n°3 piani fuori terra, il piano terra (sottostrada S1) per una parte è stata suddivisa in due piani, oltre ad annessi perimetrali funzionali al fabbricato. E' costituito da n°28 vani per una superficie catastale di circa 735,00 mq.

L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, snc. Dista circa 2,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 4,00 km.

Per il fabbricato adibito ad abitazione è stata rilasciata concessione edilizia n°256/80 in data 28/10/1980, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla concessione. Successivamente veniva presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, per una superficie di 237,60 mq, presentata in data 30/04/1986 con prot. n°8300 avente n. prog. 1154 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, priva di elaborati grafici ed altra documentazione necessaria per l'istruttoria.

Da rilievo dello stato di fatto è emerso che l'edificio costituito da 3 piani fuori terra (+piano ammezzato) ha una superficie totale lorda di circa 699,60 mq ed un volume totale di circa 2.338,50 mc., in contrasto con la domanda di condono presentata, riguardante opere abusive per mq.237,60, per cui l'intervento oggetto di condono non può essere considerato riconoscibile. Pertanto il fabbricato è da considerarsi non condonabile e totalmente abusivo.

Il fabbricato risulta avere corte perimetrale di circa 1.000,00 mq identificata dalla particella 338 ed accesso carrabile da via Croce Tani Fumone, snc, ricadente sulla particella n°16 (bene n°12).



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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, (previo accordo con la parte legale dell'esecutato), fissava il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 27/01/2023 alle ore 14:30, in Ferentino via Croce Tani Fumone, snc, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 27/01/2023 è convenuta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge dell'esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Simonetta Chiappini e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile e ad effettuare parte dei rilievi della distribuzione e della misurazione interna dell'immobile. Considerate le dimensioni dell'immobile sono stati necessari n°2 sopralluoghi per effettuare tutti i rilievi della distribuzione e delle misurazioni interne effettuati in data 27/01/2023 ed in data 16/03/2023.

Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbali di sopralluogo (allegato n°1).

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 16 del comune di Ferentino part. 16 della dimensione di circa 5.150,00 mq. Sull'appezzamento di terreno insiste doppio viale per accedere al fabbricato identificato dalla part. 338 del foglio n.16 con relativi annessi.

Su tale particella di terreno insistono circa 50 alberi di olivo e altri manufatti, utilizzati come locali deposito, realizzati dopo l'anno 2000 privi di titoli abilitativi e pertanto da demolire.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 16 part. 17 della consistenza di circa 3.640,00 mq. Tale particella di terreno è adiacente alla part. 16 (bene n.12), posta su lato strada, via Croce Tani Fumone.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

La particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 16 part. 164 della consistenza di circa 3.870,00 mq, confina con via Croce Tani Fumone e parte di essa costituisce corte del fabbricato identificato dalla particella 338.

Su tale particella insistono circa 50 alberi di ulivo e dei fabbricati adibiti a locali deposito e cucina rustica aventi una superficie tot. lorda di circa 130,00 mq tra superficie residenziale e non residenziale. Tali fabbricati sono stati valutati nell'insieme del compendio descritto nella particella 338, pertanto verrà stimato solo il terreno agricolo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

La particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 16 del comune di Ferentino, part. 165 ha una consistenza di circa 3.020,00 mq sulla quale insistono circa 20 alberi di ulivo.

L'accesso a tale terreno agricolo avviene da via Croce Tani Fumone attraversando le particelle n. 16 e 164 che con la presente, la n.338 e la n. 165 costituiscono unico lotto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**TITOLARITÀ**

**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngc.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngc.eu)

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



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

**Nessuna.**

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

**Nessuna.**

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingng.eu](mailto:antonino.quaranta@ingng.eu)

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

Pagina 98



**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

**Nessuna.**

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.



In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngs.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngs.eu)

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



**Nessuna.**

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni.**

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Veroli, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 26/05/1963 nel comune di Veroli (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

**Nessuna.**

**CONFINI**

**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

Il bene n.11 consistente nel fabbricato con annessa corte confina con la particella n°164 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* bene n°14 pignorato appartenente al medesimo lotto, con la particella n°16 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* bene n°12 pignorato appartenente al medesimo lotto, con via Croce Tani Fumone, salvo altri.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

confina con: strada provinciale, la part. n. 164 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2, la part. n. 17 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la part. n. 28 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario 1/1

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Il bene n. 13 consta in un terreno agricolo identificato al n.c.t. al foglio n. 16 part. 17 con superficie di 3640,00 mq. e confina con: la part. n. 16 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2, la part. n. 165 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2, la part. n. 450 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1, la part. 460 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Il bene n. 14 consta in un terreno agricolo identificato al n.c.t. al foglio n. 16 part. 164 con superficie di 3640,00 mq. e confina con: la part. n. 165 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2, con la part. n. 448 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n. 338 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/2.

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Il bene n. 15 consta in un terreno agricolo identificato al n.c.t. al foglio n. 16 del Comune di Ferentino, part. 165 della superficie di circa 3.020,00 mq. e confina con: la part. n. 160 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la part. n. 153 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la part. 164 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**CONSISTENZA****BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito P.S1	126,70 mq	139,00 mq	0,5	69,50 mq	4,70 m	S1
Cantina, cucina rustica, wc, rip.	59,50 mq	75,00 mq	0,40	30,00 mq	3,00 m	S1
Abitazione piano S1	56,30 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,30 m	S1
Ampliamento cucina dopo condono	8,00 mq	10,60 mq	1	10,60 mq	2,30 m	S1
Tettoia realizzata dopo domanda di condono del l'85	14,40 mq	14,40 mq	0,2	2,88 mq	0,00 m	S1
Gazzebo in legno realizzato dopo domanda di condono dell'85	33,00 mq	33,00 mq	0,3	9,90 mq	3,40 m	S1
Abitazione piano ammezzato	47,50 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,28 m	S1

Abitazione piano terra	181,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	2,90 m	T
Balcone scoperto piano terra	45,80 mq	45,80 mq	0,25	11,45 mq	0,00 m	T
Abitazione piano 1	68,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,90 m	1
Locali deposito, cantina, garage piano terra sottostrada presenti nel 1992 ricadenti parte su part. 338 e parte su particella 164	74,50 mq	97,50 mq	0,5	48,75 mq	2,80 m	Terra - sottostrada
Cucina rustica+wc piano terra - sottostrada realizzato dopo il 2000 ricadente su particella 164	63,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,80 m	Terra - sottostrada
Locali depositi piano S2 - presenti nel 1992	78,00 mq	93,60 mq	0,25	23,40 mq	2,30 m	S2
Fienile piano Terra - S2 da strada	35,00 mq	40,00 mq	0,15	6,00 mq	1,70 m	Terra - S2
Stalla piano S2 - S4 da strada - presente nel 1992	30,50 mq	39,50 mq	0,20	7,90 mq	2,95 m	S2 - S4 da strada
Uccelleria piano S1 - S3 da strada	32,00 mq	39,50 mq	0,3	11,85 mq	2,20 m	S1 - S3 da strada
Locali deposito piano S2 da strada - realizzati dopo il 95-	55,00 mq	64,00 mq	0,2	12,80 mq	3,00 m	S2 da strada
Tettoia stalla S2 da strada realizzata dopo il 95	29,00 mq	29,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S2 da strada
Pollaio piano S2 da strada	30,00 mq	30,60 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S2 da strada
Balcone scoperto piano 1	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	1
Terrazzo piano 1	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Locale deposito + WC - S2 da strada	38,30 mq	46,20 mq	0,30	13,86 mq	2,90 m	S2 da strada
Corte perimetrale esclusiva	1000,00 mq	1000,00 mq	0,02	20,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>828,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>828,39 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**Il fabbricato adibito a civile abitazione con annessi perimetrali, si sviluppa su 3 piani così suddivisa:**

#### **Piano sottostrada (S1)**

Il piano seminterrato è stato adibito parte a locale deposito e parte ad abitazione soppalcando parte del piano,

- n°1 locale deposito avente superficie netta di circa 126,70 mq;
- n°1 cucina rustica avente superficie netta di circa 21,00 mq;;
- n°1 servizio wc avente superficie netta di circa 5,00 mq;
- n°1 locale cantina avente superficie netta di circa 27,50 mq;
- n°1 ripostiglio avente superficie netta di circa 6,00 mq;

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngc.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngc.eu)

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

Pagina 102

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 39,00 mq;
  - n°1 servizio wc avente superficie netta di circa 2,80 mq;
  - n°1 disimpegno avente superficie netta di circa 14,50 mq;
  - n°1 ampliamento cucina realizzata dopo la domanda di condono avente sup. netta di circa 8,00 mq;
  - n°1 tettoia avente superficie di circa 14,40 mq;
- di cui al piano ammezzato
- n°2 camere da letto aventi superfici nette di  $(14,80+15,50)= 30,30$  mq;
  - n°1 servizio wc avente superficie netta di circa 3,80 mq;
  - n°1 disimpegno avente superficie netta di 6,00 mq;
  - n°1 locale deposito avente superficie netta di circa 7,40 mq.

#### **Piano terra**

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 65,00 mq;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 15,50 mq;
- n°1 vano adibito a soggiorno avente superficie netta di circa 20,50 mq;
- n°3 camere da letto aventi superfici nette di  $(18,40+16,00+13,80)= 48,20$  mq ;
- n°2 servizi (bagni) aventi superfici nette di  $(4,00+11,50)= 15,50$  mq;
- n°2 disimpegni aventi superfici nette di circa  $(5,00+5,60)=10,60$  mq;
- n°2 balconi aventi sup. di circa  $(33,80+12,00)=45,80$  mq;
- n°1 corte esclusiva di circa 1000,00 mq.

#### **Piano primo**

- n°2 camere da letto aventi superfici nette di circa  $(12,70+15,50)=28,20$  mq;
- n°2 disimpegni aventi superfici nette di circa  $(8,50+5,00)=13,50$  mq;
- n°1 servizio wc avente superficie netta di circa 5,80 mq;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 20,60 mq;
- n°1 balcone avente superficie netta di circa 34,00 mq;
- n°1 terrazzo avente superficie netta di circa 12,00 mq;

Il fabbricato accatastato comune unica abitazione è in contrasto con il rilievo dello stato di fatto dal quale si riscontrano n°3 abitazioni, distribuite singolarmente una per piano.

Adiacente al fabbricato al piano S1, al di sotto del piano di calpestio di una parte del cortile, sono presenti dei locali depositi indicati nella descrizione effettuata pocanzi come piano S2 da strada:

**- Locali depositi piano S2 aventi superficie netta di circa 78,00 mq - presenti nel 1992**

#### **Sulla corte perimetrale sono state realizzate le seguenti strutture:**

- Fienile avente superficie netta di circa 35,00 mq (piano Terra - S2 da strada);
- Stalla avente superficie netta di circa 30,50 mq, (piano S2 - S4 da strada) - presente nel 1992;
- Uccelleria avente superficie netta di circa 30,50 mq (piano S1 - S3 da strada);
- Locali deposito avente superficie netta di circa 55,00 mq (piano S2 da strada) - realizzati dopo il 95
- Tettoia stalla, avente superficie netta di circa 29,00 mq (S2 da strada) realizzata dopo il 95;
- Pollaio avente superficie netta di circa 30,00 mq, piano S2 da strada;
- Locale deposito + WC avente superficie netta di circa 36,50 mq + 1,80 mq, piano S2 da strada;
- Tettoia avente superficie netta di circa 14,40 mq (realizzata dopo domanda di condono dell'85);
- Gazzebo in legno avente superficie di circa 33,00 mq (realizzato dopo domanda di condono dell'85);
- Locali deposito, cantina, garage aventi superficie totale netta di circa 74,50 mq (piano terra sottostrada) presenti nel 1992 ricadenti parte su part. 338 e parte su particella 164.
- Cucina rustica + wc aventi superficie netta di circa 63,00 mq (piano terra - sottostrada) realizzato dopo il 2000 e ricadente su particella 164.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5150,00 mq	5150,00 mq	1	5150,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5150,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5150,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla particella di terreno agricolo insiste doppia strada di accesso per il fabbricato identificato dalla part. 338, risultano presenti alberi di olivo (circa 50 alberi) e struttura in muratura con copertura in pannelli isopan priva di titoli abilitativi.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3460,00 mq	3460,00 mq	1	3460,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3460,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3460,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3780,00 mq	3780,00 mq	1	3780,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3780,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3780,00 mq</b>		

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3020,00 mq	3020,00 mq	1	3020,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3020,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3020,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>14/02/2011</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 338, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 29,5 vani Rendita € 2.285,32 Piano T-1-2
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>20/10/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 338, Zc. 2 Categoria A7 Cl.6, Cons. 28 vani Superficie catastale 735 mq Rendita € 3.036,77 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/07/1977</b> al <b>17/06/1978</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 16 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 51 50 Reddito dominicale € 26,60 Reddito agrario € 14,63

Dal 17/06/1978 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 16 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 51 50 Reddito dominicale € 26,60 Reddito agrario € 14,63
------------------------------	-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 17/06/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 17 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 34 60 Reddito dominicale € 17,87 Reddito agrario € 9,83
Dal 17/06/1978 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 17 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 34 60 Reddito dominicale € 17,87 Reddito agrario € 9,83

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 17/06/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 164 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 38 70 Reddito dominicale € 19,99 Reddito agrario € 10,99
Dal 22/11/2002 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 164 Qualità Oliveto Cl.3 Reddito dominicale € 19,99 Reddito agrario € 10,99

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 01/07/1977 al 17/06/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 165 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 30 20 Reddito dominicale € 15,60 Reddito agrario € 8,58
Dal 17/06/1978 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 165 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 30 20 Reddito dominicale € 15,60 Reddito agrario € 8,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	338		2	A7	6	28 vani	735 mq	3036,77 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

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

Confrontando la planimetria catastale del 2011 (allegato n°2, lotto n°8) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.1 - 7.6, ecc, lotto n°8) si riscontrano difformità consistenti in:

a piano S1 - plan. 7.7 del lotto 8:

- realizzazione di tettoia adiacente al fabbricato della sup. di circa 14,00 mq;
- realizzazione gazebo in legno della sup. di circa 33,00 mq;

a piano ammezzato - plan. 7.8 del lotto 8:

non si riscontrano difformità;

a piano terra - plan. 7.9 del lotto 8::

non si riscontrano difformità;

a piano primo - plan. 7.10 del lotto 8::

- demolizione di una parte del tramezzo interno al vano cucina;
- errata rappresentazione della superficie del terrazzo per circa 3,70 mq in meno rispetto allo stato di fatto;

a piano sottostrada (coincidente con il piano terra dell'abitazione) plan. 7.11 del lotto 8:

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngg.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngg.eu)

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

- realizzazione di locali depositi, garage, legnaia in muratura e cemento armato per una sup. lorda totale di circa 97,50 mq;
- realizzazione di cucina rustica con servizio wc con struttura mista muratura e legno lamellare per una sup. lorda di circa 80,00 mq ricadenti sulla particella 164;

a piano S2 da strada: plan. 7.12 del lotto n.8.

- realizzazione di locali depositi per una sup. lorda di circa 93,60 mq;
- realizzazione di locale deposito per una sup. lorda di circa 64,00 mq;
- realizzazione di tettoie per una sup. totale di 29,00 mq;
- realizzazione di tettoia per pollaio per una sup. di circa 30,60 mq.

Tali immobili non sono stati oggetto di accatastamento da parte del CTU in quanto privi di titoli abilitativi, pertanto abusivi.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato e domanda di condono a sanatoria presentata.**

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia n°256/80 in data 28/10/1980, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di fabbricato adibito a civile abitazione di cui non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici. Successivamente veniva richiesta concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 47/85, la cui documentazione ad oggi risulta essere incompleta e priva di elaborati grafici (vedasi allegato n°8 - lotto n°8, accesso agli atti - documentazione urbanistica). Pertanto non è stato possibile poter effettuare un confronto tra quanto autorizzato e quanto riportato in planimetria dello stato di fatto.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	16				Oliveto	3	00 51 50 mq	26,6 €	14,63 €	

**Corrispondenza catastale**

Su tale particella insistono dei manufatti non riportanti in Catasto e privi di documenti autorizzativi e titoli abilitativi per andranno demoliti.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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
16	17				Oliveto	3	00 34 60 mq	17,87 €	9,82 €	

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### Corrispondenza catastale

In riferimento alla coltura, esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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
16	164				Oliveto	3	00 38 70 mq	19,99 €	10,99 €	

### Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra la planimetria catastale del 2011 (allegato n°2, lotto n°8) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.1 - 7.6, ecc, lotto n°8) è stato descritto nella particella 338, la parte di immobili ricadenti sulla particella in questione sono stati realizzati senza titoli abilitativi e non risultano essere presenti catastalmente. Non è stata effettuata planimetria catastale aggiornata in quanto gli immobili sono privi di titoli abilitativi.

Sulla particella insistono circa 50 alberi di olivo pertanto parzialmente vi è corrispondenza tra coltura indicata in catasto e quella esistente.

#### Corrispondenza tra stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti non si è riscontrata alcuna documentazione inerenti i fabbricati realizzati sulla particella, pertanto sono da ritenersi abusivi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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
16	165				Oliveto	3	00 30 20 mq	15,6 €	8,58 €	



### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella presente in loco.



### PRECISAZIONI

**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino è emerso che per il fabbricato oggetto di esecuzione è stata rilasciata **concessione edilizia n°256/80 in data 28/10/1980**, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla concessione.

Dalla concessione edilizia si evince che veniva autorizzato la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e dalla domanda di condono si evince che il fabbricato è stato autorizzato per una **superficie 177,65 mq e per un volume di 515,18 mc.**

Da acceso agli atti è stata rinvenuta domanda di condono edilizio a sanatoria ai sensi della legge 47/85, presentata in data 30/04/1986 con prot. n°8300 avente n. prog. 1154 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, priva di elaborati grafici ed altra documentazione necessaria per l'istruttoria.

La domanda di condono fa espresso riferimento solo all'edificio realizzato con concessione edilizia n°256/80. Dalla domanda, si evince che il fabbricato da sanare è costituito da n°3 piani fuori terra e da unica abitazione, con la quale viene richiesta la sanatoria delle seguenti superfici:

con il modello "A" superfici ad uso residenziale per una superficie utile di 24,73 mq.

con il modello "B" viene richiesto il cambio di destinazione d'uso per una superficie utile di 96,24 mq;

con il modello "D" viene richiesto di sanare le superfici non residenziali del piano terra per una superficie di 116,63 mq.

Il modello R della domanda di condono riporta una superficie totale di 237,60 mq (tra sup. residenziale e non residenziale) richiesti a sanatoria, compresi i 96,24 mq di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso.

Pertanto ai 177,75 mq autorizzati con concessione devono essere aggiunti i 237,60 mq richiesti con domanda di condono e decurtati i 96,24 mq richiesti per il cambio di destinazione d'uso.

Pertanto da quanto dichiarato dall'esecutato la superficie totale del fabbricato dovrebbe avere una superficie totale di (177,65+237,60-96,24)mq = 319,01 mq.

Da rilievo dello stato di fatto è emerso che l'edificio costituito da 3 piani fuori terra (+piano ammezzato) ha una superficie totale lorda di circa 699,60 mq ed un volume totale di circa 2.338,50 mc.

### Abusi riscontrati e sanabilità degli stessi.

La concessione edilizia n°256/80 rilasciata in data 28/10/1980, prevedeva la realizzazione di 177,65 mq di superficie per un volume di 515,18 mc, in fase di accesso agli atti, è stata rinvenuta solo la concessione priva di:

a) elaborati grafici,



- b) di autorizzazione sismica ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.
  - c) di comunicazione inizio lavori;
  - d) di collaudo statico,
- pertanto l'edificio esistente può ritenersi privo di titoli abilitativi.

Mentre la domanda di condono presentata, di cui alla legge n.47/85 riguarda opere abusive per mq.237,60, in contrasto con il rilievo dello stato dei luoghi effettuato, dal quale risulta avere una superficie totale lorda di circa 699,60 mq, per cui l'intervento oggetto di condono non può essere considerato riconoscibile ed assolutamente conforme a quello rappresentato nell'istanza di condono.

Per di più, la nuova ulteriore superficie abusiva non potrebbe neanche essere sanata considerato che non costituisce l'oggetto dell'istanza di condono.

Supportano, a tal proposito il Consiglio di Stato con sentenza n.2568 del 10 marzo 2023 si è espresso affermando che: "La normativa sul condono postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, la realizzazione di opere aggiuntive".

Secondo il principio di diritto affermato in sentenza, e già consolidato in giurisprudenza (Cons. Stato, sez. II, 6 marzo 2023, n. 2320; Cons. Stato, sez. VI, 21 febbraio 2023, n. 1787; Cons. Stato, sez. VII, 20 febbraio 2023, n. 1736; T.a.r. Campania, Salerno, sez. I, 9 gennaio 2023, n. 29; Cons. Stato, sez. VII, 28 dicembre 2022, n. 11475; Cons. Stato, sez. VI, 1 luglio 2022, n. 5482), quando è pendente una domanda di condono edilizio è inibito al privato-istante apportare modifiche all'immobile che travalicano il limite di quelle cd. <<non sostanziali>>.

In caso contrario, qualora si realizzino, senza nessun avviso e assenso (e quindi senza rispettare le modalità prescritte dal Legislatore sui cui a breve ci soffermeremo), opere che ne mutano la struttura, i volumi, i prospetti viene meno la continuità tra vecchia e nuova costruzione e l'attuale riconoscibilità del manufatto originario oggetto dell'istanza di condono.

Fondamentale, in tale senso, risulta essere la decisione resa dal Cons. Stato, sez. VI, 25 marzo 2022, n. 2171, secondo cui, in presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (pur se riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, della ristrutturazione o della costruzione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche d'illiceità dell'opera abusiva cui ineriscono strutturalmente, giacché la presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare ad libitum e men che mai a trasformare o ampliare i manufatti oggetto di siffatta richiesta, stante la permanenza dell'illecito fino alla sanatoria.

***Pertanto il fabbricato adibito a civile abitazione costituito da n°3 piani fuori terra (+piano ammezzato) è da considerarsi non condonabile.*** Ne il comune interrogato in merito previa comunicazione via PEC (del 03/11/2023) si è mai espresso sulla medesima condonabilità delle opere in argomento.

In riferimento a tutti gli annessi presenti sulla corte (rappresentata dalla part. 338) e sulla part. 164, essendo stati realizzati senza titoli abilitativi e non essendo stata richiesta concessione edilizia a sanatoria per gli stessi, sono da considerarsi totalmente abusivi.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Sulla particella di terreno agricolo insiste doppia strada di accesso per il fabbricato identificato dalla part. 338, risultano presenti alberi di olivo (circa 50 alberi) e struttura in muratura con copertura in pannelli isopan priva di titoli abilitativi. I costi per la demolizione il ripristino dello stato dei luoghi inerenti ai locali depositi verranno indicati alla voce regolarità edilizia.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Sulla particella di terreno agricolo, n. 164, insistono fabbricati per una superficie totale lorda di circa 130,00 mq tra superficie residenziale e non residenziale, privi di titoli abilitativi e non risultano essere presenti catastalmente.

Non è stata effettuata planimetria catastale aggiornata in quanto gli immobili sono privi di titoli abilitativi.

Sulla particella insistono circa 50 alberi di olivo pertanto parzialmente vi è corrispondenza tra coltura indicata in catasto e quella esistente.

Da accesso agli atti non si è riscontrata alcuna documentazione inerenti i fabbricati realizzati sulla particella in questione, pertanto sono da ritenersi abusivi.

Tali fabbricati sono stati descritti e considerati nella particella 338, pertanto verrà stimato solo il terreno agricolo.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

L'immobile adibito a civile abitazione costituito da n°3 piani è stato realizzato negli anni 80, si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore chiaro.

Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianti idrici ed elettrici suddivisi per piani, le pavimentazioni sono in gres porcellanato, le finestre sono in legno con doppio vetro a taglio termico, le porte interne in legno massello.

L'immobile viene riscaldato sia tramite caldaia a gas, che con termocamino, gli elementi radianti sono parte in alluminio e parte in acciaio tubolare.

L'accesso al fabbricato avviene da via Croce Tani Fumone, snc attraverso cancello in ferro e viale posti sulla particella 16 (bene n°12) che danno accesso alla corte del fabbricato (part. 338 graffiata con il fabbricato), accedendo al fabbricato tramite portone blindato, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°8).

Gli altri fabbricati presenti sulla corte del fabbricato sono stati realizzati parte in muratura e parte in cemento armato, considerati singolarmente per le funzioni a cui assolvono, si possono considerare in buono stato conservativo.

E' presente recinzione lungo il perimetro della corte, realizzata con paletti in ferro e rete metallica, mentre sul lato strada è stata realizzata in cls con sovrastante ringhiera e cancello automatico (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 8).

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

La particella di terreno, bene n°12, risulta parte coltivata ad uliveto e parte pavimentata per accesso agli immobili identificati nella particella n.338.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

La particella di terreno risulta coltivata ad uliveto, non in stato di abbandono.



**BENE N° 14** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Il terreno risulta essere coltivato ad uliveto, gli alberi risultano essere ben curati.

In riferimento ai fabbricati insistenti sulla particella, risultano essere in buono stato conservativo, vedasi allegato fotografico n.3 - lotto n°8.

**BENE N° 15** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

La particella di terreno agricolo risulta coltivata ad uliveto.

### **PARTI COMUNI**

**BENE N° 11** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1

L'accesso al bene n°11 fabbricato adibito ad abitazione con annessi, avviene da strada provinciale via Croce Tani Fumone, snc, attraverso cancello in ferro, attraversando la particella n°16 (bene n°12) per poi giungere sulla corte esterna del fabbricato principale identificata dalla particella n°338 ed accedendo tramite portone in legno posto al piano terra e portone blindato posto al piano S1, oltre ad altri accessi costituiti da porte in ferro per accesso al locale deposito posto al piano S1.

Il fabbricato principale adibito ad abitazione presenta scala interna in c.a. che pone tutti e 3 i piani in comunicazione tra loro.

Non risultano parti comuni sulla particella pignorata.

**BENE N° 12** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Non risultano esserci parti comuni.

L'accesso alla particella di terreno pignorata, avviene da strada provinciale via Croce Tani Fumone, snc attraverso cancello in ferro. Sulla particella in oggetto (n.16) insiste doppio viale per accedere ai fabbricati presenti sulla particella n.338 (bene n.11) appartenente al medesimo lotto.

**BENE N° 13** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Non si è a conoscenza di parti comuni sulla particella.

**BENE N° 14** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Non si è a conoscenza di parti comuni sulla particella.

**BENE N° 15** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Non risultano parti comuni sulla particella n.165, per accedervi è necessario attraversare le particelle n.16 e 164 appartenenti allo stesso lotto.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 11** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1

Sulla particella pignorata, costituita da terreno è immobili non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

**BENE N° 12** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Sulla particella di terreno pignorata non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.  
In riferimento al viale insistente su di essa ed a disposizione della part. 338, costituiscono unico lotto.

**BENE N° 13** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Sulla particella di terreno pignorata non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.  
In riferimento all'accesso dalla strada è necessario attraversare la particella n°16 (bene n°12) che costituiscono unico lotto.

**BENE N° 14** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Sulla particella di terreno pignorata non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.  
In riferimento all'accesso dalla strada è necessario attraversare le particelle n°16 e 338 (bene n°12 e 11) che costituiscono unico lotto.

**BENE N° 15** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Sulla particella di terreno pignorata non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.  
In riferimento all'accesso dalla strada è necessario attraversare le particelle n°16 e 164 che costituiscono unico lotto.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 11** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1

La struttura portante del fabbricato adibito a civile abitazione è in cls armato con pilastri.  
Il fabbricato realizzato nel 1981 si sviluppa su 3 piani fuori terra. Il piano S1 ha altezza utile interna di 4.70 metri (di cui una parte soppalcata con struttura in laterocemento per realizzazione di appartamento posto su due livelli. Il piano terra e piano primo ha altezza utile interna di 2,80 metri, i solai sono in laterocemento, la

copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

L'appartamento posto al piano S1, avente una superficie lorda posta su due piani di circa 159,5 mq, presenta portone di accesso blindato, le porte interne sono in legno massello, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in ferro. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da termocamino a legna con elementi radianti in alluminio.

L'appartamento posto a piano terra avente sup. lorda di circa 220,00 mq oltre a balconi di 45,80 mq, presenta portone di accesso in legno massello, le porte interne sono in legno massello, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e dei servizi wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in ferro, sono presenti grate apribili di sicurezza blindate. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da termocamino a legna e da caldaia a gas con elementi radianti parte in alluminio e parte in acciaio tubolare.

L'appartamento posto a piano primo avente sup. lorda di circa 91 mq, oltre terrazzo di circa 12,00 mq e balconi per 34,00 mq, presenta portone di accesso in legno, le porte interne sono in legno massello, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in ferro. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da stufa a pellet idro con elementi radianti in alluminio.

La scala interna che pone i tre piani in comunicazione è stata realizzata in c.a. con rivestimento in cotto di colore rosso, la scala esterna che pone in comunicazione il piano terra con il piano S1, realizzata in c.a. è stata rivestita con mattonelle di gres porcellanato.

I locali depositi posti a piano terra (sottostrada) costituiti da locale garage, deposito e legnaia, sono stati realizzati con struttura mista in c.a. e muratura per una superficie lorda di circa 97,50 mq i solai presumibilmente in totale c.a. sono stati ricoperti con stato vegetativo (vedi allegato fotografico - lotto n°8). Circa il 50% della struttura ricade sulla particella di terreno n°164.

Adiacente a tali locali è presente servizio wc realizzato in muratura e locale adibito a cucina rustica per una sup. lorda di circa 80,00 mq, con struttura mista, legno lamellare e muratura entrambi ricadenti sulla particella 164.

Al di sotto del piano S1 del fabbricato adibito a civile abitazione, sono presenti locali depositi per una superficie lorda di circa 93,60 mq con struttura mista c.a. e blocchi squadri in cls, il solaio piano di copertura è stato impermeabilizzato e rivestito con mattonelle in gres porcellanato e funge da pavimentazione esterna al piano S1.

A quota S2 sono presenti altri locali depositi per una superficie lorda di circa 64,00 mq con struttura in muratura e copertura in lamiera coibentata, adiacente al locale sono presenti n°2 tettoie di cui una adibita a pollaio.

A quota S2 sono ancora presenti altre due strutture, una costituita da unico piano adibita a deposito per una superficie lorda di circa 43,80 mq, con solaio di copertura piano, impermeabilizzato e ricoperto con vegetazione, mentre l'altra struttura, costituita da 3 piani, con una sup. totale lorda di circa 119,00 mq, è adibita a quota S2 a fienile, a quota S3 a uccelleria ed a quota S4 a stalla, presenta struttura in blocchi squadri in cls, solai in laterocemento e copertura a legno con tegola marsigliese ad unica pendenza. I tre piani sono posti in comunicazione tramite scalinata esterna realizzata su terreno con cls e blocchi squadri di cls.

Esternamente una porzione della corte risulta pavimata parte in battuto di cls e parte in mattonelle di gres porcellanato.

Il fabbricato presenta una recinzione in cls armato con ringhiera in ferro, sul lato strada e cancello in ferro,



mentre prosegue sugli altri lati con paletti in ferro e rete metallica (vedasi allegato fotografico n°3 - lotto n°8).

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Sulla particella di terreno agricolo, insiste manufatto realizzato in blocchi di cls pieni con sovrastante copertura realizzata con lamiere coibentate isopan, sulla particella insiste anche doppio accesso con viali per accedere ai fabbricati identificati dalla part. 338, la restante parte viene coltivata ad uliveto.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Sulla particella di terreno agricolo, insistono strutture realizzate in muratura con sovrastante solaio impermeabilizzato e ricoperto da vegetazione, adibite a locali depositi e struttura mista realizzata in legno lamellare e chiusa in muratura, adibita a cucina rustica/locale per eventi, con sovrastante copertura realizzata in legno lamellare.

La restante parte della particella è coltivata ad uliveto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

Il fabbricato adibito a civile abitazione posto su 3 livelli è stato suddiviso in n°3 abitazioni e risulta occupato a:

- piano S1 dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che lo utilizzano come abitazione primaria;
- piano terra dai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che lo utilizzano come abitazione primaria;
- piano primo dalla figlia del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che lo utilizzano come abitazione primaria;

I restanti fabbricati limitrofi, annessi al fabbricato principale, vengono utilizzati da tutti i componenti della famiglia.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

La particella di terreno agricolo è a disposizione degli esecutati.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

La particella di terreno risulta a disposizione degli esecutati.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Sia il terreno che le strutture sovrastanti sono a disposizione degli esecutati.

**BENE N° 15** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

La particella di terreno agricolo risulta a disposizione degli esecutati.



### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 11** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1978 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Floridi Giuliano	17/06/1978	860	497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		pubblico ufficio delle ipoteche	06/07/1978	7758	8575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	06/07/1978	3060	928		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La particella 338 deriva da frazionamento della particella 164 avvenuto in data 27/11/2002 Pratica n. 223787 (tipo mappale). La particella 164 è stata acquistata con atto sopra riportato.

**BENE N° 12** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1978 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FLORIDI Giuliano	17/06/1978	860	497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria Frosinone	06/07/1978	7758	8575



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Frosinone	06/07/1978	3060	928

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1978 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FLORIDI Giuliano	17/06/1978	860	497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Frosinone	06/07/1978	7758	8575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Frosinone	06/07/1978	3060	928		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1978 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FLORIDI Giuliano	17/06/1978	860	497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		pubblico ufficio delle ipoteche	06/07/1978	7758	8575

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	06/07/1978	3060	928

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1978 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FLORIDI Giuliano	17/06/1978	860	497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pubblico ufficio delle ipoteche di Frosinone	06/07/1978	7758	8575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	06/07/1978	3060	928

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/09/2019  
Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961



Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 96.917,03  
 Spese: € 28.082,97  
 Interessi: € 5.000,00  
 Rogante: Tribunale Civile di Roma  
 Data: 10/09/2019  
 N° repertorio: 18211

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Le particelle del lotto n°8 e precisamente le n°338- 16- 17- 164 e 165 risultano ipotecate dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con (Note di iscrizione Registro generale n.7501 e reg. generale n°15379) in data 15/06/2020 e pignorate con (Nota di trascrizione Registro generale n. 13101) in data 28/06/2022 per la quota di 1/1 a nome di \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\* a favore dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da verificare l'esattezza del pignoramento da parte della Banca Pop. del Frusinate, per la quota di 1/1 nei confronti di Cecchetti Domenico.

Da verificare l'esattezza del pignoramento da parte della Banca UNICREDIT, per la quota di 1/1 nei confronti di Cecchetti Domenico.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/2  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/2  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/2  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/2  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/2  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/2  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/2  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/2  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

Il fabbricato con annessi complessivamente risulta ricadente in zona agricola omogenea "Ea" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980 e ricade nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore", nella tavola B del PTPR non si evincono vincoli (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).



**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso in parte nella zona omogenea "VIABILITA'", in parte nella zona agricola omogenea "Ea" ed interessata al vincolo "fascia di rispetto aree archeologiche".

Dalle tavole del PTPR gli immobili risultano ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi, dalla tav. B risulta il vincolo "fascia di rispetto aree archeologiche" (vedi allegato n°9 - lotto n°8 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso nella zona agricola omogenea "Ea" ed interessata al vincolo "fascia di rispetto aree archeologiche".

Dalle tavole del PTPR gli immobili risultano ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi, dalla tav. B risulta il vincolo "fascia di rispetto aree archeologiche" (vedi allegato n°9 - lotto n°8 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso in parte nella zona agricola omogenea "Ea" ed in parte nella zona omogenea "Viabilità".

Dalle tavole del PTPR gli immobili risultano ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi, dalla tav. B non risultano vincoli (vedi allegato n°9 - lotto n°8 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso nella zona agricola omogenea "Ea" ed è interessato dal vincolo "Zone boscate".

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-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.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ferentino è emerso che per il fabbricato oggetto di esecuzione è stata rilasciata concessione edilizia n°256/80 in data 28/10/1980, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di



cui non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla concessione.

Dalla concessione edilizia si evince che veniva autorizzato la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e dalla domanda di condono si evince che il fabbricato è stato autorizzato per una superficie 177,65 mq e per un volume di 515,18 mc.

Da acceso agli atti è stata rinvenuta domanda di condono edilizio a sanatoria ai sensi della legge 47/85, presentata in data 30/04/1986 con prot. n°8300 avente n. prog. 1154 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, priva di elaborati grafici ed altra documentazione necessaria per l'istruttoria.

La domanda di condono fa espresso riferimento solo all'edificio realizzato con concessione edilizia n°256/80. Dalla domanda, si evince che il fabbricato da sanare è costituito da n°3 piani fuori terra e da unica abitazione, con la quale viene richiesta la sanatoria delle seguenti superfici:

con il modello "A" superfici ad uso residenziale per una superficie utile di 24,73 mq

con il modello "B" viene richiesto il cambio di destinazione d'uso per una superficie utile di 96,24 mq;

con il modello "D" viene richiesto di sanare le superfici non residenziali del piano terra per una superficie di 116,63 mq.

Il modello R della domanda di condono riporta una superficie totale di 237,60 mq (tra sup. residenziale e non residenziale) richiesti a sanatoria, compresi i 96,24 mq di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso.

Pertanto ai 177,75 mq autorizzati con concessione devono essere aggiunti i 237,60 mq richiesti con domanda di condono e decurtati i 96,24 mq richiesti per il cambio di destinazione d'uso.

Pertanto da quanto dichiarato dall'esecutato la superficie totale del fabbricato dovrebbe avere una superficie totale di  $(177,65+237,60-96,24)$ mq = 319,01 mq.

Da rilievo dello stato di fatto è emerso che l'edificio costituito da 3 piani fuori terra (+piano ammezzato) ha una superficie totale lorda di circa 699,60 mq ed un volume totale di circa 2.338,50 mc. Risulta inoltre essere stato suddiviso in n°3 abitazioni (una per piano), vedasi planimetrie stato di fatto allegato 7 - lotto n°8.

**N.B.** Sulla corte esterna al fabbricato identificata dalla part. 338 sono presenti altri annessi al fabbricato principale tutti privi di titoli abilitativi, aventi sup. totale lorda di circa 491,00 mq (superfici non residenziali), Risulta inoltre essere presente altro fabbricato avente superficie residenziale lorda di circa 80,00 mq (servizio wc + cucina rustica) ricadente sulla particella 164, anch'esso privo di titoli abilitativi (vedasi allegato n°7 - planimetrie stato di fatto lotto n°8 plan. 7.5 e 7.6).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

#### **Abusi riscontrati e sanabilità delle opere.**

La concessione edilizia n°256/80 rilasciata in data 28/10/1980, prevedeva la realizzazione di 177,65 mq di superficie per un volume di 515,18 mc, in fase di accesso agli atti, è stata rinvenuta solo la concessione priva di:

- a) elaborati grafici,
- b) di autorizzazione sismica ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.
- c) di comunicazione inizio lavori;

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngc.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngc.eu)

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

Pagina 126



d) di collaudo statico,  
pertanto l'edificio esistente può ritenersi privo di titoli abilitativi.

Mentre la domanda di condono presentata, di cui alla legge n.47/85 riguarda opere abusive per mq.237,70, in contrasto con il rilievo dello stato dei luoghi effettuato, dal quale risulta avere una superficie totale lorda di circa 699,60 mq, per cui l'intervento oggetto di condono non può essere considerato riconoscibile ed assolutamente conforme a quello rappresentato nell'istanza di condono.

Per di più, la nuova ulteriore superficie abusiva non potrebbe neanche essere sanata considerato che non costituisce l'oggetto dell'istanza di condono.

Supportano, a tal proposito il Consiglio di Stato con sentenza n.2568 del 10 marzo 2023 si è espresso affermando che: "La normativa sul condono postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, la realizzazione di opere aggiuntive".

Secondo il principio di diritto affermato in sentenza, e già consolidato in giurisprudenza (Cons. Stato, sez. II, 6 marzo 2023, n. 2320; Cons. Stato, sez. VI, 21 febbraio 2023, n. 1787; Cons. Stato, sez. VII, 20 febbraio 2023, n. 1736; T.a.r. Campania, Salerno, sez. I, 9 gennaio 2023, n. 29; Cons. Stato, sez. VII, 28 dicembre 2022, n. 11475; Cons. Stato, sez. VI, 1 luglio 2022, n. 5482), quando è pendente una domanda di condono edilizio è inibito al privato-istante apportare modifiche all'immobile che travalicano il limite di quelle cd. <<non sostanziali>>.

In caso contrario, qualora si realizzino, senza nessun avviso e assenso (e quindi senza rispettare le modalità prescritte dal Legislatore sui cui a breve ci soffermeremo), opere che ne mutano la struttura, i volumi, i prospetti viene meno la continuità tra vecchia e nuova costruzione e l'attuale riconoscibilità del manufatto originario oggetto dell'istanza di condono.

Fondamentale, in tale senso, risulta essere la decisione resa dal Cons. Stato, sez. VI, 25 marzo 2022, n. 2171, secondo cui, in presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (pur se riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, della ristrutturazione o della costruzione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche d'illiceità dell'opera abusiva cui ineriscono strutturalmente, giacché la presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare ad libitum e men che mai a trasformare o ampliare i manufatti oggetto di siffatta richiesta, stante la permanenza dell'illecito fino alla sanatoria.

### **Sanabilità delle opere**

***Il fabbricato adibito a civile abitazione costituito da n°3 piani fuori terra (+piano ammezzato) è da considerarsi NON condonabile.*** Ne il comune interrogato in merito previa comunicazione via PEC (del 03/11/2023) si è mai espresso sulla medesima condonabilità delle opere in argomento.

In riferimento a tutti gli annessi presenti sulla corte (rappresentata dalla part. 338) e sulla part. 164, essendo stati realizzati senza titoli abilitativi e non essendo stata richiesta concessione edilizia a sanatoria per gli stessi, sono da considerarsi totalmente abusivi.

**Tutti gli immobili su descritti NON sono sanabili.**

***L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 36, comma 5°, del D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6° della L. n. 47/85.***



**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per il fabbricato che insiste sulla particella di terreno in oggetto non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia, privo di titoli abilitativi, pertanto è da ritenersi abusivo. (vedasi allegato n°8 accesso agli atti - documentazione urbanistica).

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**Abusi riscontrati**

Da sopralluogo effettuato, da accesso agli atti e da documentazione fotografica acquisita (aerofotogrammetria del 1966) è emerso che i locali depositi sono stati realizzati successivamente al 1967 senza titolo abilitativi, pertanto da demolire.

**Sanabilità delle opere**

Trattasi di locali deposito realizzati con muri portanti in blocchetti di cemento giuntati ad un muro di sostegno aventi sup. lorda di circa 109,50 mq e volume totale di circa 317 mc.

Locali depositi non sanabili, pertanto verrà effettuata una stima dei costi per l'abbattimento e smaltimento dei materiali inerti.

**Quantificazione oneri necessari all'abbattimento dei locali depositi ricadenti sulla particella di terreno n.16**

- Spese tecniche per presentazione cila a sanatoria per abbattimento locali depositi .....	€ 1.000,00
- Stima eventuale oneri da versare al comune, multa che potrebbe emettere il comune da 1.000€ a 10.000€.....	€ 1.000,00
- Stima spese per demolizione, trasporto e discarica vol.317,00 mc x € 40,00/mc=.....	€ 12.680,00
<b>Totale spese di demolizione -----</b>	<b>€ 14.680,00</b>

Si stima un costo comprensivo delle spese per demolizione delle opere abusive comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di trasporto a discarica, smaltimento e di IVA pari a circa € 17.700,00 (Euro diciassettemilasettecento/00).

**Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato della particella di**



**terreno, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 17.700,00 (Euro diciassettemilasettecento/00) per la demolizione degli abusi edilizi.**

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Da accesso agli atti presso il comune di Ferentino è risultato che per i fabbricati che insistono sulla particella di terreno in oggetto non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia, privi di titoli abilitativi, pertanto è da ritenersi abusivi. (vedasi allegato n°8 accesso agli atti - documentazione urbanistica).

Considerato che le strutture insistenti su tale particella sono state già oggetto di valutazione nella particella n. 338 (complesso di immobili), non verranno prese in considerazione nella valutazione del bene n.14.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

Il fabbricato con annessi complessivamente risulta ricadente in zona agricola omogenea "Ea" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980 e ricade nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore", nella tavola B del PTPR non si evincono vincoli (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

Dalle tavole del PTPR gli immobili risultano ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi, dalla tav. B risulta il vincolo "fascia di rispetto aree archeologiche" (vedi allegato n°9 - lotto n°8 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Dalle tavole del PTPR gli immobili risultano ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi, dalla tav. B risulta il vincolo "fascia di rispetto aree archeologiche" (vedi allegato n°9 - lotto n°8 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Sulla particella di terreno non vi sono oneri condominiali.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Dalle tavole del PTPR gli immobili risultano ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi, dalla tav. B non risultano vincoli (vedi allegato n°9 - lotto n°8 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.



**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Dalle tavole del PTPR gli immobili risultano ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi, dalla tav. B rientra nel vincolo zone boscate (vedi allegato n°9 - lotto n°8 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.



**LOTTO 9**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T**
- **Bene N° 17 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T**

## DESCRIZIONE

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti.

Il lotto n°9 è costituito dai beni n°16 e 17 particelle 1548 e 1550.

Le due particelle di terreno 1548 e 1550, sono raggiungibili da accesso dalla strada provinciale, via Croce Tani Fumone, attraversando le particelle n°123, 976 e 977, tramite stradina interpoderale cementata.

La stradina interpoderale prosegue sulle due particelle pignorate a servizio di altri fondi limitrofi.

In riferimento all'accessibilità del lotto n°9 costituito dalle particelle 1548 e 1550 (ex 136 e 457) nell'atto del 2008, notaio Santacroce, non viene descritta servitù di passaggio sulle part. 123, 976 e 977 a favore delle particelle pignorate ma la vendita segue ogni accessione, diritto accessorio, servitù attive e passive, pertanto il fondo è da non considerarsi intercluso.

Le due particelle risultano recintate e adibite a pascolo (mucche e maiali).

Il bene n°16 è costituito dalla particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 23 del comune di Ferentino part. 1548 della consistenza di circa 2.160,00 mq,

Ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino approvato negli anni 80.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, previo accordo con l'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale dell'esecutato, fissava il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 15/06/2022 alle ore 16:00, in Ferentino via Croce Tani Fumone, n°66, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 15/06/2022 è convenuta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Simonetta Chiappini e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare i terreni, ad accertare le condizioni di coltura ed a scattare alcune foto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

**Il lotto n°9 è costituito dai beni n°16 e 17 particelle 1548 e 1550.**

La particella di terreno agricolo è identificata al n.c.t. al fg.23 part. 1550 della consistenza di circa 3940,00 mq. Adiacente alla particella 1548.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, previo accordo con l'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale dell'esecutato, fissava il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 15/06/2022 alle ore 16:00, in Ferentino via Croce Tani Fumone, n°66, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 15/06/2022 è convenuta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Simonetta Chiappini e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare i terreni, ad accertare le condizioni di coltura ed a scattare alcune foto.

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 18/09/1988 nel comune di Alatri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### Annotazioni:

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngs.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngs.eu)

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

**Nessuna.**

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di **comunione legale dei beni.**

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Alatri, in data 04/09/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Alatri rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 18/09/1988 nel comune di Alatri (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Annotazioni:**

**Nessuna.**

## **CONFINI**

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T**

La particella di terreno n. 1548, confina con la part. n. 977 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n. 461 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. 1549 di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

La particella di terreno è confinante con: la part. 451 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part.1551 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part.461 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

## **CONSISTENZA**

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -  
[antonino.quaranta@ingnges.eu](mailto:antonino.quaranta@ingnges.eu)

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

**BENE N° 16** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2160,00 mq	2160,00 mq	1	2160,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2160,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2160,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 17** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3940,00 mq	3940,00 mq	1	3940,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3940,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3940,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 16** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1971 al 01/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 136 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 29 30 Reddito dominicale € 13,62 Reddito agrario € 12,11
Dal 01/02/2008 al 28/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 1548 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 21 60 Reddito dominicale € 10,04 Reddito agrario € 8,92
Dal 28/09/2011 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 1548

		Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 21 60 Reddito dominicale € 10,04 Reddito agrario € 8,92
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1971 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 457 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 40 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 16,69
Dal 10/07/2007 al 01/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 457 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 40 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 16,69
Dal 01/02/2008 al 28/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 1550 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 39 40 Reddito dominicale € 18,31 Reddito agrario € 16,28
Dal 28/09/2011 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 1550 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 39 40 Reddito dominicale € 18,31 Reddito agrario € 16,28

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T**

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	1548				Seminativo arborato	2	00 21 60 mq	10,04 €	8,92 €	
----	------	--	--	--	---------------------	---	-------------	---------	--------	--

**Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

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	1550				Seminativo arborato	2	00 39 40 mq	18,31 €	16,28 €	

**Corrispondenza catastale**

La qualità di coltura indicata in catasto coincide con quella esistente in sito.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T**

Le due particelle del lotto n°9, risultano recintate e adibite a pascolo (mucche e maiali).

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Le due particelle del lotto n°9, risultano recintate e adibite a pascolo (mucche e maiali).

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T**



Il lotto n°9 è costituito dai beni n°16 e 17 particelle 1548 e 1550.

Le due particelle di terreno 1548 e 1550, sono raggiungibili da accesso dalla strada provinciale, via Croce Tani Fumone, attraversando le particelle n°123, 976 e 977, tramite stradina interpoderale cementata.

La stradina interpoderale prosegue sulle due particelle pignorate a servizio di altri fondi limitrofi, pertanto sulle particelle del lotto n°9 non vi sono parti comuni ma insiste servitù di passaggio a favore di altri fondi limitrofi.

---

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

---

Il lotto n°9 è costituito dai beni n°16 e 17 particelle 1548 e 1550.

Le due particelle di terreno 1548 e 1550, sono raggiungibili da accesso dalla strada provinciale, via Croce Tani Fumone, attraversando le particelle n°123, 976 e 977, tramite stradina interpoderale cementata.

La stradina interpoderale prosegue sulle due particelle pignorate a servizio di altri fondi limitrofi, pertanto sulle particelle del lotto n°9 non vi sono parti comuni ma insiste servitù di passaggio a favore di altri fondi limitrofi.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T**

---

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

Grava servitù di passaggio a favore di altri fondi limitrofi.

In riferimento all'accessibilità del lotto n°9 costituito dalle particelle 1548 e 1550 (ex 136 e 457) nell'atto del 2008, notaio Santacroce, non viene descritta servitù di passaggio sulle part. 123, 976 e 977 a favore delle particelle pignorate ma la vendita segue ogni accessione, diritto accessorio, servitù attive e passive, pertanto il fondo è da non considerarsi intercluso.

---

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

---

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

Grava servitù di passaggio a favore di altri fondi limitrofi.

In riferimento all'accessibilità del lotto n°9 costituito dalle particelle 1548 e 1550 (ex 136 e 457) nell'atto del 2008, notaio Santacroce, non viene descritta servitù di passaggio sulle part. 123, 976 e 977 a favore delle particelle pignorate ma la vendita segue ogni accessione, diritto accessorio, servitù attive e passive, pertanto il fondo è da non considerarsi intercluso.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---



**BENE N° 16** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T

Le due particelle di terreno costituenti il lotto n°9 risultano adibite a pascolo ed a disposizione degli esecutati.

**BENE N° 17** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T

Le due particelle di terreno costituenti il lotto n°9 risultano adibite a pascolo ed a disposizione degli esecutati.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 16** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1971 al 01/02/2008	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MATTIANGELI Adalberto	10/02/1971	15054	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/03/1971	1062	5948
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	19/02/1971	3122	1650		
Dal 01/02/2008 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SANTACROCE Antonio	01/02/2008	31490	11032
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	15/02/2008	3392	2278
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	10/02/2008	1141	serie 1T		

La part. 1548 deriva da frazionamento della part. 136 acquistata dagli esecutati con atto del 2008 notaio Santacroce, frazionata successivamente in data 28/09/2011.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1977 al 25/12/1991	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di Gasbarra Guido</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Roma	24/09/1959	45	3552
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	22/10/1959	7820	7240
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/12/1991 al 10/07/2007	**** Omissis ****	<b>Ricongiungimento di usufrutto in morte di Di Fioravanti Egle</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/07/2007 al 01/02/2008	**** Omissis ****	<b>Sentenza di acquisto per usucapione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE Sede FROSINONE (FR)	10/07/2007	175	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/07/2007	21761	12368
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/02/2008 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SANTACROCE Antonio	01/02/2008	31490	11032

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio	15/02/2008	3392	2278
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	10/02/2008	1441	serie 1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 16** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T

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

### Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

### Trascrizioni

- Pignoramento immobile**  
 Trascritto a Frosinone il 11/02/2021



Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/07/2022

Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La particella 1548 risulta di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con trascrizione di pignoramento del 15/07/2022 nota reg. gen.13101 viene pignorata per intero a

nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La particella 1548 andava pignorata per 1/2 su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2

su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Risulta ipotecata correttamente in data 15/06/2020, con note di iscrizione

Registro generale n. 15379. e n.7501.



### Oneri di cancellazione

La particella 1548 risulta di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con trascrizione di pignoramento del 15/07/2022 nota reg. gen.13101 viene pignorata per intero a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 29/06/2020

Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Capitale: € 128.937,97

Spese: € 1.062,03

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 15/06/2020

N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 22/09/2021

Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409



Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- Pignoramento immobile**  
 Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
 Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
 Quota: 1/1 nuda proprietà  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: La particella 1550 risulta di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con trascrizione di pignoramento del 15/07/2022 nota reg. gen.13101 viene pignorata per intero a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La particella 1550 andava pignorata per 1/2 su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Risulta ipotecata correttamente in data 15/06/2020, con note di iscrizione Registro generale n. 15379. e n.7501.

### Oneri di cancellazione

La particella 1550 risulta di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con trascrizione di pignoramento del 15/07/2022 nota reg. gen.13101 viene pignorata per intero a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T**

La particella di terreno, risulta ricadere in zona agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino, è incluso nella zona agricola omogenea "Ea" ed è interessato parzialmente dal vincolo "protezione delle aree di interesse archeologico".



**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

La particella di terreno, risulta ricadere in zona agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino ed è interessata dal vincolo "protezione delle aree di interesse archeologico".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T**

La particella di terreno, risulta ricadere in zona agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino ed è interessato parzialmente dal vincolo "protezione delle aree di interesse archeologico"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Non si è a conoscenza di oneri condominiali.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

La particella di terreno, risulta ricadere in zona agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino ed è interessato dal vincolo "protezione delle aree di interesse archeologico"

Non si è a conoscenza di oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T**
- **Bene N° 19 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T**
- **Bene N° 20 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T**

## DESCRIZIONE

**BENE N° 18 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T**

Il lotto n°10 è costituito da due particelle di terreno agricolo e da un rudere identificabile da un mucchio di macerie ricoperto da vegetazione.

Le due particelle di terreno n°465 e 486 con l'unità collabente n°656, sono identificate in catasto al fg. 14 del comune di Ferentino.

L'unità collabente identificata al n.c.e.u. al fg. 14 part. 656, categoria F/2, presenta una superficie catastale di circa 48,00 mq. Il lotto è posto nelle vicinanze del cimitero dal quale dista circa 70,00 m.

Il lotto è ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Ponte Sereno, snc. Dista circa 2,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 4,00 km.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Simonetta Chiappini) previo avviso alle parti, tramite l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, difensore dell'esecutato, proseguiva le operazioni peritali fissate per il giorno 15/05/2023 alle ore 18:00, in Ferentino via Ponte Sereno, snc, presso il rudere oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 15/05/2023 è convenuto il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di esecutato che ha permesso l'accesso agli immobili del lotto n°10.

Il CTU al fine di meglio descrivere gli immobili oggetto di esecuzione scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T**

Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 14 part. 465 della consistenza di circa 4020,00 mq con destinazione parte ad uliveto e parte a seminativo arborato.

Il terreno è soggetto a vincolo cimiteriale da quale dista circa 80,00 m

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngs.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngs.eu)

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

Pagina 146

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T**

Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 14 part. 486 della consistenza di circa 4029,00 mq. Sullo stesso insistono circa 25 alberi di olivo ed è accessibile direttamente da via Ponte Sereno, snc tramite cancello in ferro. Il terreno ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino ed è interessato dal vincolo cimiteriale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 18 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Ferentino, in data 30/08/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Ferentino rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 19/12/1999 nel comune di Ferentino (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Annotazioni:

All'atto del matrimonio i signori hanno scelto la separazione dei beni.



**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T**

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



Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -

[antonino.quaranta@ingngs.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngs.eu)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Ferentino, in data 30/08/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Ferentino rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 19/12/1999 nel comune di Ferentino (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Annotazioni:

All'atto del matrimonio i signori hanno scelto la separazione dei beni.

### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**.

In data 01/09/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Ferentino, in data 30/08/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Ferentino rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio il 19/12/1999 nel comune di Ferentino (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Annotazioni:

All'atto del matrimonio i signori hanno scelto la **separazione dei beni**.

### **CONFINI**

### **BENE N° 18 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T**

Il rudere (part. 656) confina su tutti e 4 i lati con la part. di terreno n. 465 di proprietà dell'esecutato.

**BENE N° 19** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T

Il bene n. 19 confina con la part. n. 389 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n. 486 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. n. 337 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**BENE N° 20** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T

Il bene n. 20 confina con: corso d'acqua, la part. 272 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 3/9 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/9 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/9 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/9, con la part. 487 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1, con la part. 465 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1

### CONSISTENZA

**BENE N° 18** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	38,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 19** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4020,00 mq	4020,00 mq	1	4020,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4020,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4020,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 20** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4029,00 mq	4029,00 mq	1	4029,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4029,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4029,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 18 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/04/1991</b> al <b>29/09/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 39 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 00 48
Dal <b>06/10/2011</b> al <b>20/10/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 656 Categoria F2 Rendita € 0,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/07/1977</b> al <b>04/04/1991</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 38 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 42 20 Reddito dominicale € 14,16 Reddito agrario € 14,16
Dal <b>04/04/1991</b> al <b>06/10/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 465 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 40 20 Reddito dominicale € 13,50 Reddito agrario € 13,50
Dal <b>06/10/2011</b> al <b>20/10/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 465, Porz. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 14 50 Reddito dominicale € 4,87

		Reddito agrario € 4,87
Dal 06/10/2011 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 465, Porz. 1 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 25 70 Reddito dominicale € 7,96 Reddito agrario € 3,98

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/11/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 37 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 42 89 Reddito dominicale € 14,39 Reddito agrario € 14,39
Dal 21/11/1982 al 04/04/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 486 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 42 89 Reddito dominicale € 14,39 Reddito agrario € 14,39
Dal 04/04/1991 al 06/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 486 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 42 89 Reddito dominicale € 14,39 Reddito agrario € 14,39
Dal 12/12/2007 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 486, Porz. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 02 Reddito dominicale € 5,71 Reddito agrario € 5,71
Dal 12/12/2007 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 486, Porz. 1 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 23 27 Reddito dominicale € 7,21 Reddito agrario € 3,61

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 18 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	656			F2				0 €		

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	
14	656				ente urbano		00 00 48 mq				

### Corrispondenza catastale

Considerato il fabbricato inaccessibile e privo di qualsiasi documentazione non è stato possibile poter effettuare alcun confronto, sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista urbanistico.

### BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T

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	
14	465		1		Oliveto	4	00 25 70 mq	7,96 €	3,98 €		
14	465		2		Seminativo arborato		00 14 50 mq	4,87 €	4,87 €		

### BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T

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	
14	486		1		Oliveto	4	00 23 27 mq	7,21 €	3,61 €	si	
14	486		2		Seminativo arborato	3	00 17 02 mq	5,71 €	5,71 €	si	

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 18** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T

Il fabbricato definito rudere è identificabile da un mucchio di macerie ricoperto da vegetazione.

**BENE N° 19** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T

La particella di terreno risulta adibita a pascolo e su di essa insistono circa 15 alberi di olivo.

**BENE N° 20** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T

Il terreno risulta adibito a pascolo e su di esso insistono circa 25 alberi di olivo.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 18** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T

Non si è a conoscenza di parti comuni sulla particella pignorata.

**BENE N° 19** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T

Sulla particella di terreno pignorata non insistono parti comuni.

**BENE N° 20** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T

Non si è a conoscenza di parti comuni sulla particella di terreno pignorata.

L'accesso al lotto n°10 avviene direttamente da via Ponte Sereno, snc attraverso cancello in ferro.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 18** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T

Sul bene pignorato non gravano ne servitù ne livelli e ne usi civici.

**BENE N° 19** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T

Sul bene pignorato non gravano ne servitù ne livelli e ne usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 18** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T

Il fabbricato è ridotto ad un cumulo di macerie, pertanto non è possibile fornire una descrizione dei materiali utilizzati a suo tempo per la sua realizzazione.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 18** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T

L'immobile risulta ricoperto da vegetazione pertanto nello stato attuale può essere occupato solo da serpenti.

**BENE N° 19** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T

Il terreno risulta recintato ed adibito a pascolo, a disposizione dell'esecutato.

**BENE N° 20** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T

Il terreno risulta recintato ed adibito a pascolo, a disposizione dell'esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 18** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1982 al 05/04/1991	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Caliciotti Giovanni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/11/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/04/2011	5889	6330
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Frosinone	13/06/1983	7749	337	
Dal 05/04/1991 al 06/10/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Caliciotti Celestina</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		05/04/1991	281	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Frosinone			9990
Dal 06/10/2011 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Santacroce Antonio	06/10/2011	34560	13576
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio	31/10/2011	20637	15171
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/10/2011 al 03/03/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Santacroce Antonio	06/10/2011	34560	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Frosinone	10/01/2024	512	447
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/10/2011 al 03/03/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Santacroce Antonio	06/10/2011	34560/1	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Frosinone	10/01/2024	513	448
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1982 al 05/04/1991	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di Caliciotti Giovanni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/11/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/04/2011	5889	6330
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	13/06/1983	7749	337
		Dal 04/04/1991 al 06/10/2011	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA per causa di morte</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	05/04/1991				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Frosinone	21/02/2011			281	9990
Dal 06/10/2011 al 20/10/2023	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Santacroce Antonio	06/10/2011	34560	13576
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio Frosinone	31/10/2011	20637	15171
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 06/10/2011	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Santacroce Antonio	06/10/2011	34560	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	10/01/2024	512	447
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/10/2011	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Santacroce Antonio		34560/1	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	10/01/2024	513	448
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1982 al 05/04/1991	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di Caliciotti Giovanni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/11/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/04/2021	5889	6330
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	13/06/1983	7749	337		
Dal 04/04/1991 al 06/10/2011	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di Caliciotti Celestina</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/04/1991		
<b>Trascrizione</b>					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Frosinone	21/02/2011	281	9990
Dal 06/10/2011 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	06/10/2011	34560	13576
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio	31/10/2011	20637	15171
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2011 al 03/03/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	06/10/2011	34560	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatori di Frosinone	10/01/2024	512	447
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2011 al 03/03/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	06/10/2011	34560	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	10/01/2024	513	448
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 18** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T

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

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 19** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T

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

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T**

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

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 18** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T

Il fabbricato (unità collabente", come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è sito nella zona agricola omogenea "Ea", è interessato dal vincolo "Zone boscate" e interessato dal vincolo "fascia di rispetto cimiteriale".



**BENE N° 19** - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T

Il terreno, è incluso nella zona agricola omogenea "Ea", è interessato dal vincolo "Zone boscate" e vincolo



"fascia di rispetto cimiteriale".

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T**

Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso nella zona agricola omogenea "Ea", è interessato dal vincolo "Zone boscate" e vincolo "fascia di rispetto cimiteriale".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 18 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T**

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.

Il rudere rappresentato da un cumulo di macerie, ricoperto da vegetazione non presenta titoli abilitativi. Può senz'altro essere considerato realizzato agli inizi del 1900, è presente nell'aerofoto del 1966, pertanto non necessita di titoli abilitativi.

### *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.

Considerato che il rudere non ha un progetto depositato presso gli archivi comunali e che non è stato possibile nemmeno poter realizzare una misurazione dello stato di fatto in quanto lo stesso è ricoperto da vegetazione, pertanto non è stato possibile poter effettuare alcun confronto.

Sono stati presi in considerazione le superfici riportate in visura al catasto terreni risalenti agli anni 80, in cui vengono riportati 48,00 mq di fabbricato rurale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 18 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T**

Il fabbricato (unità collabente) è interessato dal vincolo "Zone boscate" e interessato dal vincolo "fascia di rispetto cimiteriale".

Non sono presenti oneri condominiali.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T**

Il terreno, è interessato dal vincolo "Zone boscate" e vincolo "fascia di rispetto cimiteriale", vedasi allegato n°9 - inquadramento cartografico PTPR- PRG-.

Non risultano essere presenti vincoli condominiali.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T**

Il terreno, è interessato dal vincolo "Zone boscate" e vincolo "fascia di rispetto cimiteriale", vedasi allegato n°9 - inquadramento cartografico PTPR- PRG-.

Non risultano essere presenti vincoli condominiali.

**BENI NON LOTTIZZATI (NON POSTI IN VENDITA BENI N°8-9-10-21-22-23-24-25-26)**

- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Pietra Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 382 sub.3, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 28 - Terreno Agricolo, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 16 part. 24, piano T
- **Bene N° 21** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 4, piano T
- **Bene N° 22** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 5, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 23** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone fg. 16 part. 382 sub. 6, piano T-1-2
- **Bene N° 24** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 7, piano T-1-2
- **Bene N° 25** - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 1 (B.C.N.C.), piano T
- **Bene N° 26** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 382 sub. 2 - (B.C.N.C.), piano T

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PIETRA TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 382 SUB.3, PIANO S1-T-1-2**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

**LOTTO 1 € 67.000,00**

- **Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, n.66 - fg. 23 part. 748 sub. 1, piano T**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°1 è costituito dal bene n°1, catastalmente identificato all'urbano come negozio (fg. 23 part. 748 sub.1) al piano terra, allo stesso è stato annesso locale ripostiglio/deposito, precedentemente annesso all'appartamento del piano primo, in quanto allo stato di fatto risulta essere stato fuso (unico ambiente) con il locale negozio, pertanto prima del trasferimento dell'immobile necessita di variazione catastale. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.64. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. Il bene n°1- Negozio (C1) identificato al n.c.e.u. del comune di Ferentino al fg. 23 particella 748 sub.1, costituito da unico vano a piano terra della superficie di circa 35,00 mq. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile. Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 748, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 5/126, Qualità Prato

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)**

**Premesso:**

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dagli esecutati;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagini a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobile negozio-rimessa in zona agricola, considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti, realizzato negli anni 60, pavimentato in gres porcellanato, da un min. di



€/mq. 800,00 ad un max. di €/mq 1.650,00;

- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili adibiti a negozio in stato conservativo normali, da un min. di €/mq. 1.250,00 ad un max. di €/mq. 1.900,00;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 1.500,00** (precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona di agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), in stato conservativo normale, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

#### Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (Negozio/magazzino) mq. 60,80

Mq. 60,80 x €. 1.500,00/mq. x 100% = ----- € 91.200,00

Detrazione per spese ed oneri concessione edilizia a sanatoria ----- € - 22.000,00

Detrazione per spese certificazioni mancanti----- € - 1.500,00

Detrazione per variazione catastale----- € - 500,00

**TOTALE** ----- € **67.200,00**

STIMA BENE N°1

**Il probabile valore di mercato dell'immobile bene n°1 è pertanto pari ad € 67.200,00 arrotondabile ad  € 67.000,00 (sessantasettemila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazioni	Totale
Bene N° 1 - Negozio Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, n.66 - fg. 23 part. 748 sub. 1, piano T	60,80 mq	1.500,00 €/mq	€ 91.200,00	100,00%	€ -24.200,00	€ 67.000,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 67.000,00</b>

**Valore finale di stima: € 67.000,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 2 € 105.000,00**

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 23 part. 748 sub. 3, piano 1**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°2 è costituito dal bene n°2, catastalmente identificato all'urbano come civile abitazione (fg. 23 part. 748 sub.3) posta al piano primo, allo stesso è stato sottratto il locale ripostiglio/deposito, precedentemente annesso all'appartamento, in quanto allo stato di fatto risulta essere stato fuso (unico ambiente) con il negozio del piano terra. Pertanto prima del trasferimento dell'immobile necessita di variazione catastale. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, da n°2 servizi wc, per una superficie lorda di circa 165,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 25,00 mq. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con procedura n.27/24 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 23, Part. 748, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 5/126, Qualità Prato**

L'immobile viene posto in **vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)**

**Premesso:**

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobile appartamento in zona agricola, considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti, realizzato negli anni 60 e ristrutturato negli anni 2000, pavimentato in gres porcellanato, da un min. di €/mq. 520,00 ad un max. di €/mq 1.150,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili adibiti ad appartamento in stato conservativo normali, da un min. di €/mq. 630,00 ad un max. di €/mq. 870,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi **corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 800,00** (precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della

posizione (in zona di agricola "Ec" del PRG del comune di Ferentino), in stato conservativo normale, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (appartamento) mq. 171,95

Mq. 171,95 x €. 870,00/mq. x 100% = ----- € 149.596,50

Detrazione per spese ed oneri concessione edilizia a sanatoria + demolizione ecc.--- € - 42.000,00

Detrazione per spese certificazioni mancanti----- € - 2.000,00

Detrazione per variazione catastale----- € - 500,00

**TOTALE** ----- **€ 105.096,50**

**STIMA BENE N°2**

**Il probabile valore di mercato dell'immobile bene n°2 (appartamento al piano primo) è pertanto pari ad € 105.096,50 arrotondabile ad € 105.000,00 (Centocinquemila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 23 part. 748 sub. 3, piano 1	171,95 mq	870,00 €/mq	€ 149.596,50	100,00%	€ -44.596,50	€ 105.000,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 105.000,00</b>

**Valore finale di stima: € 105.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 3 € 110.000,00**

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 9, piano 2**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°3 è costituito dal bene n°3, catastalmente identificato all'urbano come civile abitazione (fg. 23 part. 748 sub.9) posta al piano secondo, della consistenza di n°6,5 vani. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, da n°1 servizi wc e un ripostiglio per una superficie lorda di circa 165,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 25,00 mq. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 23, Part. 748, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 5/126, Qualità Prato**

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

**Premesso:**

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagini a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobile appartamento in zona agricola, considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti, realizzato negli anni 60 e ristrutturato negli anni 2000, pavimentato in gres porcellanato, da un min. di €/mq. 520,00 ad un max. di €/mq 1.150,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili adibiti ad appartamento in stato conservativo normali, da un min. di €/mq. 630,00 ad un max. di €/mq. 870,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi **corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 653,00** (precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, non ristrutturato risalente agli anni 60, della posizione (in zona di agricola "Ec" del PRG del comune di Ferentino), in stato conservativo normale, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.



- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (appartamento) mq. 171,95

Mq. 171,95 x €. 653,00/mq. x 100% = ----- € 112.283,35

Detrazione per spese certificazioni mancanti----- € - 2.000,00

**TOTALE** ----- **€ 110.283,35**

**STIMA BENE N°3**

Il probabile valore di mercato dell'immobile bene n°3 (appartamento al piano secondo) è pertanto pari ad € 110.283,35 arrotondabile ad € 110.000,00 (Centodiecimila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 9, piano 2	171,95 mq	653,00 €/mq	€ 112.283,35	100,00%	€ - 2.283,35	€ 110.000,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 110.000,00</b>

**Valore finale di stima: € 110.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 4 € 16.400,00**

- **Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°4 è costituito dal bene n°4 e dal bene n°7, il bene n°4 (locale magazzino) è catastalmente identificato all'urbano come locale magazzino, identificato al n.c.e.u. al fg. 23 del comune di Ferentino part. 748 sub. 7, piano S1, della consistenza di 65,00 mq, superficie 59,00 mq. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. Il locale commerciale è costituito da unico locale posto al piano seminterrato avente superficie catastale di circa 59,00 mq, superficie netta di circa 50,00 mq. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile. Per accedere al locale deposito del piano interrato con mezzi carrabili è necessario attraversare la particella 1481 non di proprietà degli esecutati. Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 748, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 8/126, Qualità Prato**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)**

**Premesso:**

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta a disposizione dagli esecutati;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobile locale magazzino in zona agricola, considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti, realizzato negli anni 60, pavimentato con battuto di cls, da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq 750,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili adibiti a negozio in stato conservativo normali, da un min. di €/mq. 455,00 ad un max. di €/mq. 830,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile

contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi **corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 550,00** (precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona di agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), in stato conservativo normale, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

#### Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (Negozio/magazzino) mq. 65,00	
Mq. 65,00 x €. 550,00/mq. x 100% = -----	€ 35.750,00
Detrazione per spese ed oneri concessione edilizia a sanatoria -----	€ - 12.000,00
Detrazione per spese certificazioni mancanti-----	€ - 1.000,00
Detrazione per variazione catastale-----	€ - 500,00
<b>TOTALE -----</b>	<b>€ 22.250,00</b>

#### STIMA BENE N°4

*Il probabile valore di mercato dell'immobile bene n°4 (locale deposito) è pertanto pari ad € 250,00 arrotondabile ad € 22.000,00 (ventiduemila/00) pari alla quota del 100% della piena a.□*

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 fg. 23 part. 854**  
Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 23 part. 854 adiacente al locale seminterrato identificato dal sub. 7, il cui accesso avviene da strada interpoderale. Sullo stesso insistono alcuni alberi di ulivo. Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°4 è costituito dal bene n°4 e 7, il bene n°7 (terreno agricolo) è identificato catastalmente al n.c.t. al fg. 23 particella 854 adiacente al locale seminterrato identificato dalla part.748 sub. 7 (bene n°4), il cui accesso avviene da strada interpoderale. La particella di terreno ha una superficie di circa 400,00 mq, sulla quale insistono alcuni alberi di ulivo. La particella di terreno agricolo ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, snc. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino. La particella di terreno risulta in parte pavimentata in battuto di cls e utilizzata come piazzale, spazio di manovra per accesso al locale magazzino (bene n°4). Su tale particella insiste tettoia di circa 16,00 mq priva di titoli abilitativi (non riportata in catasto, da demolire), ed una porzione di fabbricato di proprietà della ditta confinante (part. 1486). Considerato che tale porzione di fabbricato occupa una superficie di circa 12,00 mq dovrà essere effettuato un frazionamento a cura dell'acquirente prima del trasferimento di proprietà. Per accedere alla parte di particella pavimentata è necessario attraversare la particella 1481 non di proprietà degli esecutati. Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto. La porzione di particella di terreno non pavimentata accede da via Croce Tani Fumone, snc, attraversando le particelle 123, 1548, 1550, 461 e 460, sulle quali insiste strada interpoderale, parte pavimentata e parte non pavimentata.

**Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 854, Qualità Oliveto**

L'immobile viene posto in **vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)**



**Premesso:**

- Che per la particella di terreno è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta a disposizione e coltivato dagli esecutati;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori: - VALORI DI MERCATO per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a seminativo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- VALORI O.M.I. (riferimento valori agricoli medi 2019), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 18.100,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi **corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 3,00**, (per l'immobile terreno agricolo confinante con strada) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato ad uliveto, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 3,00/mq.

**Valore di mercato:**

Superficie complessiva (400,00-12,00) mq.= 388,00 mq	
Mq. 388,00 x € 3,00/mq. = -----	€ 1.164,00
Detrazione per spese ed oneri di demolizione e frazionamento particella ----	€ - 6.600,00
Detrazione per spese di ricongiungimento di usufrutto parziale -----	€ - 200,00
<b>TOTALE -----</b>	<b>€ - 5.636,00</b>

**STIMA BENE N°7**

Il probabile valore di mercato dell'immobile bene n°7 (terreno agricolo) è pertanto pari ad € - 5.636,00 arrotondabile ad € -5.600,00 (meno cinquemilaseicento/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748	65,00 mq	550,00 €/mq	€ 35.750,00	100,00%	€ -13.750,00	€ 22.000,00

sub. 7, piano S1						
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854	388,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.164,00	100,00%	€ -6.800,00	€ -5.600,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 16.400,00</b>

**Valore finale di stima: € 16.400,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 5 € 397.000,00**

- **Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud 246 - fg. 40 part. 524 sub. 12 - part.8 sub.10, piano T**

Il lotto n°5 è costituito dal bene n°5, locale commerciale identificato al n.c.e.u. al fg. 40 part. 8 sub. 10 graffato con corte esclusiva adibita a parcheggio identificata con la part. 524 sub. 12. L'immobile ricadente in zona "Ba" di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina, n.246. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino. Il locale commerciale è costituito da unico piano terra suddiviso in zona esposizione, zona uffici e servizio wc, per una superficie lorda di circa 202,00 mq e corte esclusiva della superficie di circa 118,00 mq di cui una parte adibita a parcheggio. Il fabbricato, realizzato in zona di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino ha come titoli abilitativi licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973 e S.C.I.A. a sanatoria avente prot. n°3482 del 12/02/2020, per cambio prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni. E' inoltre presente tettoia, adiacente l'ingresso del fabbricato e priva di titoli abilitativi, avente superficie di circa 31,00 mq, con struttura in alluminio e chiusura in vetro.

Identificato al **catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 524, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C1, Graffato con part. 8 sub 10**

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

**Premesso:**

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per attività commerciale;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili commerciali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per (negozi) in zona di completamento e ristrutturazione, considerato che si presenta rifinito in tutte le sue parti, pavimentato in gres porcellanato, presenza di licenza edilizia, da un min. di €/mq. 750,00 ad un max. di €/mq. 1660,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili ricadenti in zona di completamento e ristrutturazione considerati: - il negozio in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 1.200,00 ad un max. di €/mq. 1.800,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, della posizione e dello stato conservativo, si ritiene **corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 1.800,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (negozio rifinito in tutte le sue parti, della posizione (in zona "Ba" del PRG del comune di Ferentino), in stato conservativo normale, con concessione edilizia del 1973 e SCIA per variazione prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni.
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:



**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (negoziario con corte esclusiva) mq. 225,60

Mq. 225,60 x €. 1080,00/mq. x 100% = ----- € 406.080,00

Detrazione per ripristino stato dei luoghi, ecc =-----€ - 6.500,00

Decurtazione per certificazione impianti -----€ - 2.500,00

**TOTALE -----= € 397.080,00**

**Il probabile valore di mercato dell' immobile è pertanto pari ad € 397.080,00 arrotondabile ad € 397.000,00 (trecentonovantasettemila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Ferentino (FR) - via Casilina Sud 246 - fg. 40 part. 524 sub. 12 - part.8 sub.10, piano T	225,60 mq	1.800,00 €/mq	€ 406.080,00	100,00%	€ -9.080,00	€ 397.000,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 397.000,00</b>

**Valore finale di stima: € 397.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 6 € 299.000,00**

- **Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (tra 250 e 252) - fg. 40 part. 8 sub. 12, piano S1**

Il lotto n°6 è costituito dal bene n°6, locale magazzino identificato al n.c.e.u. al fg. 40 del comune di Ferentino part. 8 sub. 12 graffato con corte esclusiva identificata con la part. 524 sub. 14, consistenza 390,00 mq e superficie catastale di 454,00 mq. Tale corte è coperta quasi totalmente da fabbricati realizzati senza titoli abilitativi. L'immobile ricadente in zona "Ba" di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina, n.246. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino. Il locale magazzino è costituito da unico piano interrato adibito ad esposizione, per una superficie lorda di circa 429,00 mq e corte esclusiva della superficie di circa 409,00 mq di cui 336,00 coperta da fabbricati e tettoie abusivi. Il fabbricato, identificato dalla particella n°8, realizzato in zona di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino ha come titoli abilitativi licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973 (locale magazzino). Sulla corte esclusiva identificata dalla particella 524 sub. 14 sono state realizzate strutture parte in c.a., parte in legno e parte in acciaio e poi chiuse in muratura realizzando abusi per circa 336,00 mq a piano terra e circa 110,00 mq a piano primo. Gli abusi edilizi sono da demolire in quanto non sanabili. L'accesso al locale magazzino avviene da via Casilina, snc, attraverso corte esclusiva identificata dalla part. 524 sub.14.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 40, Part. 524, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2, Graffato con part. 8 sub.12**

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

**Premesso:**

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per attività commerciale;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili commerciali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per (magazzini) in zona di completamento e ristrutturazione, considerato che si presenta rifinito in tutte le sue parti, pavimentato in gres porcellanato, presenza di licenza edilizia, da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq. 1000,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili ricadenti in zona di completamento e ristrutturazione considerati: - il magazzino in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 455,00 ad un max. di €/mq. 830,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, della posizione e dello stato conservativo, **si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 830,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (magazzino rifinito in tutte le sue parti, della posizione (in zona "Ba" del PRG del comune di Ferentino), in stato conservativo normale, con concessione edilizia del 1973.
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:



**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (magazzino con corte esclusiva) mq. 469,90

Mq. 469,90 x € 830,00/mq. x 100% = ----- € 390.017,00

Detrazione per ripristino stato dei luoghi, ecc =-----€ - 81.000,00

Decurtazione per Scia a sanatoria, ecc -----€ - 7.700,00

Decurtazione per variazione catastale -----€ - 500,00

Decurtazione per certificazione impianti -----€ - 1.800,00

**TOTALE -----= € 299.017,00**

**Il probabile valore di mercato dell' immobile è pertanto pari ad € 299.017,00 arrotondabile ad € 299.000,00 (duecentonovanatanovemila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (tra 250 e 252) - fg. 40 part. 8 sub. 12, piano S1	469,90 mq	830,00 €/mq	€ 390.017,00	100,00%	€ - 91.017,00	€ 390.017,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 299.000,00</b>

**Valore finale di stima: € 299.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 8 € 428.000,00**

- **Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fg. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°8 è costituito dai beni n°11, 12, 13, 14 e 15. Il bene n°11 è catastalmente identificato all'urbano come abitazione in villini, categoria A/7, identificata al fg. 16 del comune di Ferentino part. n°338. Il fabbricato è costituito da n°3 piani fuori terra, il piano terra (sottostrada S1) per una parte è stata suddivisa in due piani, oltre ad annessi perimetrali funzionali al fabbricato. E' costituito da n°28 vani per una superficie catastale di circa 735,00 mq. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, snc. Dista circa 2,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 4,00 km. Per il fabbricato adibito ad abitazione è stata rilasciata concessione edilizia n°256/80 in data 28/10/1980, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla concessione. Successivamente veniva presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, per una superficie di 237,60 mq, presentata in data 30/04/1986 con prot. n°8300 avente n. prog. 1154 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, priva di elaborati grafici ed altra documentazione necessaria per l'istruttoria. Da rilievo dello stato di fatto è emerso che l'edificio costituito da 3 piani fuori terra (+piano ammezzato) ha una superficie totale lorda di circa 699,60 mq ed un volume totale di circa 2.338,50 mc., in contrasto con la domanda di condono presentata, riguardante opere abusive per mq.237,60, per cui l'intervento oggetto di condono non può essere considerato riconoscibile. Pertanto il fabbricato è da considerarsi non condonabile e totalmente abusivo. Il fabbricato risulta avere corte perimetrale di circa 1.000,00 mq identificata dalla particella 338 ed accesso carrabile da via Croce Tani Fumone, snc, ricadente sulla particella n°16 (bene n°12).

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 338, Zc. 2, Categoria A7**

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

**Per la stima del bene n.11** (costituito da fabbricato su tre livelli contenente n°3 abitazioni oltre annessi), essendo completamente abusivo e non sanabile, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.

### **STIMA VALORE DI MERCATO**

#### **Premesso:**

- Che per gli immobili di seguito elencati è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l' immobile risulta occupato dagli esecutati;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** - per immobile villa in zona agricola, considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti, realizzata negli anni 80, pavimentato in gres porcellanato, da un min. di €/mq. 800,00 ad un max. di €/mq.2.000,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di



Ferentino, per immobili abitazione ( A/2) in stato conservativo normali, da un min. di €/mq. 830,00 ad un max. di €/mq. 1200,00;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione che l'immobile è classificato come categoria A/7, non presente nella quotazione OMI di tale zona, che l'immobile si presenta rifinito con materiali di pregio, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 1.500,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona di agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), in stato conservativo buono, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

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

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

Superficie lorda complessiva (appartamento) mq. 828,39

Mq. 828,39 x €. 1.500,00/mq. x 100% = -----1.236.585,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile (Bene n°11) è pertanto pari ad € 1.236.585,00 arrotondabile ad € 1.235.000,00 (unmilione duecentotrentacinquemila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata, se fosse in possesso di titoli abilitativi e certificazioni. □

## STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di pignoramento, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale non è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Ferentino, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.



Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q \text{ elevato ad } n - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.



### ***DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO***

con il procedimento di stima analitica:

#### **Procedimento di stima analitico.**

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsino immobiliare di Ferentino, listino ufficiale 2023, I semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Croce Tani Fumone ricade in zona periferica D2.

Precisamente: valore locativo unitario ville e villino, V.L.U. da € 2,25 a € 3,19 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in ottime condizioni abbiamo:

3,19 €/mq x 828,39 mq = 2.642,50 € valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. I semestre 2023, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Croce Tani Fumone, ricade in zona D2, Periferica.

V.L.U. tipologia abitazioni civile, Categoria Catastale A/2, 2,8 a 3,8 (€/mq per mese)

Utilizzando un valore medio abbiamo:

3,30 €/mq x 828,39 mq = 2.733,70 € valore locativo mensile.

Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari (Tecnocasa, Professione Casa, immobiliare, ecc. dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, non vi sono richieste di locazione ma spostandosi in zone limitrofe per appartamenti di varie tipologie e quadrature, si è ottenuto un valore che varia da 4,00 €/mq a 5,40 €/mq a seconda della quadratura. Pertanto calcolando un valore medio si ha un valore medio di 4,70 €/mq.

4,70 €/mq x 828,39 mq = 3.893,40 € valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo:

$(2.642,50 \text{ €} + 2.733,70 \text{ €} + 3.893,40 \text{ €}) / 3 = 687,22 \text{ €} \times 3.089,80$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati è giunto alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile con annessi in oggetto è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 3.000,00 pari ad un canone lordo annuo € 36.000,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 25.200,00.



**Utilizzando il valore locativo annuo netto pari a € 25.200,00**, determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo :

$$Af = 25.200 \text{ €} \times (1,0220 - 1) / 0,03 = 408.195,80 \text{ €}$$

**Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 408.195,80.**

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione <input type="checkbox"/>	Modalità di determinazione	Valore €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi <input type="checkbox"/>	Pari al 5% del valore di stima	387.786,00 <input type="checkbox"/>

**In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di pignoramento, in € 387.786,00 arrotondabile ad € 387.500,00 (trecentottantasettemilacinquecento/zerocentesimi).**

• **Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T**

Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 16 del comune di Ferentino part. 16 della dimensione di circa 5.150,00 mq. Sull'appezzamento di terreno insiste doppio viale per accedere al fabbricato identificato dalla part. 338 del foglio n.16 con relativi annessi. Su tale particella di terreno insistono circa 50 alberi di olivo e altri manufatti, utilizzati come locali deposito, realizzati dopo l'anno 2000 privi di titoli abilitativi e pertanto da demolire.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 16, Part. 16, Qualità Oliveto**

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

**Valore di stima del bene: € 15.450,00**

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà (particella n°16);
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato e coltivato dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali



agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati ad uliveto, da un min. di €/mq. 4,00 ad un max. di €/mq.10,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Considerato che il terreno è adiacente ad una strada provinciale e coltivato ad uliveto, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 3,00, (per l'immobile terreno agricolo confinante con strada) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a seminativo, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 3,00/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 16 = mq 5.150,00 x 100% = mq. 5.150,00 x € 3,00/mq = -----	€ 15.450,00
Stima valore degli alberi di olivo n°50 x € 100/al albero -----	€ 5.000,00
Totale valore del terreno comprensivo di uliveto -----	€ 20.450,00
- Decurtazione per oneri di demolizione dei locali abusivi -----	€ <u>-17.700,00</u>
<b>Totale valore di stima del bene n°12 -----</b>	<b>€ 2.750,00</b>

#### VALORE DI STIMA BENE N.12

**Il probabile valore di mercato del bene n°12 terreno agricolo (part.16 del lotto n°8) è pertanto pari ad € 2.750,00 arrotondabile ad €2.500,00 (duemilacinquecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.**



- **Bene N° 13 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T**

Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 16 part. 17 della consistenza di circa 3.640,00 mq. Tale particella di terreno è adiacente alla part. 16 (bene n.12), posta su lato strada, via Croce Tani Fumone.

**Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 17, Qualità Oliveto**

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

#### Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà (particella n°17);
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato e coltivato dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagini a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo



riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati ad uliveto, da un min. di €/mq. 4,00 ad un max. di €/mq.10,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Considerato che il terreno è adiacente ad una strada provinciale e coltivato ad uliveto, si ritiene corretto adottare un **valore di mercato pari ad €/mq. 3,00**, (per l'immobile terreno agricolo confinante con strada) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a uliveto, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 3,00/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 17 = mq 3.460,00 x 100% = mq. 3.460,00 x € 3,00/mq = -----	€ 10.380,00
Stima valore degli alberi di ulivo n°10 x € 100/al albero -----	€ 1.000,00
<b>Totale valore del terreno comprensivo di uliveto -----</b>	<b>€ 11.380,00</b>

#### VALORE DI STIMA BENE N.13

**Il probabile valore di mercato del bene n°13 terreno agricolo (part.17 del lotto n°8) è pertanto pari ad € 11.380,00 arrotondabile ad € 11.000,00 (undicimila/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.**

- **Bene N° 14 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T**

La particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 16 part. 164 della consistenza di circa 3.870,00 mq, confina con via Croce Tani Fumone e parte di essa costituisce corte del fabbricato identificato dalla particella 338. Su tale particella insistono circa 50 alberi di ulivo e dei fabbricati adibiti a locali deposito e cucina rustica aventi una superficie tot. lorda di circa 130,00 mq tra superficie residenziale e non residenziale. Tali fabbricati sono stati valutati nell'insieme del compendio descritto nella particella 338, pertanto verrà stimato solo il terreno agricolo.

**Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 164, Qualità Oliveto**

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

#### Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà (particella n°164);
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato e coltivato dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;



- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati ad uliveto, da un min. di €/mq. 4,00 ad un max. di €/mq.10,00;

- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;

- Considerato che il terreno è adiacente ad una strada provinciale e coltivato ad uliveto, si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 3,00, (per l'immobile terreno agricolo confinante con strada) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a uliveto, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 3,00/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 164 = mq 3.780,00 x 100% = mq. 3.780,00 x € 3,00/mq = ---- € 11.340,00

Stima valore degli alberi di olivo n°50 x € 100/al albero ----- € 5.000,00

**Totale valore del terreno comprensivo di uliveto ----- € 16.340,00**

#### VALORE DI STIMA BENE N.14

**Il probabile valore di mercato del bene n°14 terreno agricolo (part.164 del lotto n°8) è pertanto pari ad € 16.340,00 arrotondabile ad € 16.000,00 (sedicimila/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □**

Il probabile valore di mercato del bene n°14 terreno agricolo (part.164 del lotto n°8) è pertanto pari ad € 16.340,00 arrotondabile ad € 16.000,00 (sedicimila/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.

• **Bene N° 15 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T**

La particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 16 del comune di Ferentino, part. 165 ha una consistenza di circa 3.020,00 mq sulla quale insistono circa 20 alberi di olivo. L'accesso a tale terreno agricolo avviene da via Croce Tani Fumone attraversando le particelle n. 16 e 164 che con la presente, la n.338 e la n. 165 costituiscono unico lotto.

**Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 165, Qualità Oliveto**

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

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà

(particella n°165);

- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato e coltivato dall'esecutato;

- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.

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



- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati ad uliveto, da un min. di €/mq. 4,00 ad un max. di €/mq.10,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Considerato che il terreno è adiacente ad una strada provinciale e coltivato ad uliveto, si ritiene corretto adottare un **valore di mercato pari ad €/mq. 3,00**, (per l'immobile terreno agricolo confinante con strada) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a uliveto, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 3,00/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 165 = mq 3.020,00 x 100% = mq. 3.020,00 x € 3,00/mq = ---- € 9.060,00

Stima valore degli alberi di ulivo n°20 x € 100/al albero ----- € 2.000,00

**Totale valore del terreno comprensivo di uliveto ----- € 11.060,00**

#### VALORE DI STIMA BENE N.15

Il probabile valore di mercato del bene n°15 terreno agricolo (part.165 del lotto n°8) è pertanto pari ad € 11.060,00 arrotondabile ad € 11.000,00 (undicimila/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Deprezzamenti	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato civile Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fg. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1	828,39 mq	1.500,00 €/mq	€ 1.236.585,00	100,00%	€ - 849.085,00	€ 387.500,00
<b>Bene N° 12</b> - Terreno Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T	5150,00 mq	3,00 €/mq	€ 15.450,00+ € 5.000,00 (uliveto)= €20.450,00	100,00%	€ - 17.700,00	€ 2.750,00
<b>Bene N° 13</b> - Terreno Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo,	3460,00 mq	3,00 €/mq	€ 10.380,00 € 1.000,00 (uliveto)= €11.380,00	100,00%	€ - 380,00	€ 11.000,00

piano T						
<b>Bene N° 14</b> - Terreno Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T	3780,00 mq	3,00 €/mq	€ 11.340,00+  € 5.000,00 (uliveto)=  €16.340,00	100,00%	€- 340,00	€ 16.000,00
<b>Bene N° 15</b> - Terreno Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T	3020,00 mq	3,00 €/mq	€ 9.060,00 +  € 2.000,00 (uliveto)=  €11.060,00	100,00%	€- 60,00	€ 11.000,00
<b>Valore di stima</b>			1.295.815,00			
<b>Valore di stima con decurtazione:</b>						<b>€428.000,00</b>

Valore di stima: € 1.295.815,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	867.815,00	€

**Valore finale di stima: € 428.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 9 € 14.500,00**

- **Bene N° 16 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°9 è costituito dai beni n°16 e 17 particelle 1548 e 1550. Le due particelle di terreno 1548 e 1550, sono raggiungibili da accesso dalla strada provinciale, via Croce Tani Fumone, attraversando le particelle n°123, 976 e 977, tramite stradina interpoderale cementata. La stradina interpoderale prosegue sulle due particelle pignorate a servizio di altri fondi limitrofi. In riferimento all'accessibilità del lotto n°9 costituito dalle particelle 1548 e 1550 (ex 136 e 457) nell'atto del 2008, notaio Santacroce, non viene descritta servitù di passaggio sulle part. 123, 976 e 977 a favore delle particelle pignorate ma la vendita segue ogni accessione, diritto accessorio, servitù attive e passive, pertanto il fondo è da non considerarsi intercluso. Le due particelle risultano recintate e adibite a pascolo (mucche e maiali). Il bene n°16 è costituito dalla particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 23 del comune di Ferentino part. 1548 della consistenza di circa 2.160,00 mq, Ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino approvato negli anni 80.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 23, Part. 1548, Qualità Seminativo arborato**  
L'immobile viene posto in **vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà (particella n°165);
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato e coltivato dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presenta adibito a pascolo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Considerato che il terreno non è adiacente ad una strada provinciale e coltivato ed utilizzato come pascolo, si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 2,50, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

**Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 2,50/mq.**  
in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:



Superficie part. 1548 = mq 2.160,00 x 100% = mq. 2.160,00 x € 2,50/mq = ----- € 5.400,00

**Totale valore del terreno adibito a pascolo----- € 5.400,00**

**VALORE DI STIMA BENE N.16**



**Il probabile valore di mercato del bene n°16 terreno agricolo** (part.1548 del lotto n°9) è pertanto pari ad € 5.400,00 **arrotondabile ad € 5.000,00** (cinquemila/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □



• **Bene N° 17 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T**

Il lotto n°9 è costituito dai beni n°16 e 17 particelle 1548 e 1550. La particella di terreno agricolo è identifica al n.c.t. al fg.23 part. 1550 della consistenza di circa 3940,00 mq. Adiacente alla particella 1548.

**Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1550, Qualità Seminativo arborato.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà (particella n°165);
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato e coltivato dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presenta adibito a pascolo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Considerato che il terreno non è adiacente ad una strada provinciale e coltivato ed utilizzato come pascolo, **si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 2,50**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 2,50/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 1550 = mq 3940,00 x 100% = mq. 3.940,00 x € 2,50/mq = ----- € 9.850,00



**Totale valore del terreno adibito a pascolo----- € 9.850,00**

**VALORE DI STIMA BENE N.17**

**Il probabile valore di mercato del bene n°17 terreno agricolo (part.1550 del lotto n°9) è pertanto pari ad € 9.850,00 arrotondabile ad € 9.500,00 (novemilacinquecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	vendita	Totale
<b>Bene N° 16</b> - Terreno Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T	2160,00 mq	2,50 €/mq	€ 5.400,00	100,00%	€ - 400,00	€ 5.000,00
<b>Bene N° 17</b> - Terreno Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T	3940,00 mq	2,50 €/mq	€ 9.850,00	100,00%	€ - 350,00	€ 9.500,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 14.500,00</b>

**Valore finale di stima: € 14.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 10 € 30.400,00**

- **Bene N° 18 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T**

Il lotto n°10 è costituito da due particelle di terreno agricolo e da un rudere identificabile da un mucchio di macerie ricoperto da vegetazione. Le due particelle di terreno n°465 e 486 con l'unità collabente n°656, sono identificate in catasto al fg. 14 del comune di Ferentino. L'unità collabente identificata al n.c.e.u. al fg. 14 part. 656, categoria F/2, presenta una superficie catastale di circa 48,00 mq. Il lotto è posto nelle vicinanze del cimitero dal quale dista circa 70,00 m. Il lotto è ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Ponte Sereno, snc. Dista circa 2,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 4,00 km.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 14, Part. 656, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 656, Qualità ente urbano**

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

**Premesso:**

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobile rudere in zona agricola, considerato che si presenta in un cumulo di macerie, realizzato negli anni 10 e mai ristrutturato, si ritiene opportuno quantificare la superficie definita in visura di un valore simbolico di circa €/mq. 50,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per immobili in categoria F/2 non sono presenti valutazioni;

Si ritiene quindi **corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 50,00** (considerato il rudere privo di forma, ricadente in zona agricola del comune di Ferentino).

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

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (rudere) mq. 48,00

Mq. 48,00 x €. 50,00/mq. x 100% = ----- € 2.400,00

**TOTALE ----- € 2.400,00**

**STIMA BENE N°18**

**Il probabile valore di mercato dell'immobile bene n°18 (unità collabente) è pertanto pari ad € 2.400,00 (Duemilaquattrocento/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □**

- **Bene N° 19 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T**  
Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 14 part. 465 della consistenza di circa 4020,00 mq con destinazione parte ad uliveto e parte a seminativo arborato. Il terreno è soggetto a vincolo cimiteriale da quale dista circa 80,00 m.

Identificato al **catasto Terreni - Fg. 14, Part. 465, Porz. 1, Qualità Oliveto - Fg. 14, Part. 465, Porz. 2, Qualità Seminativo arborato**

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

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà (particella n°165);
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato e coltivato dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presenta adibito a pascolo, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Considerato che il terreno non è adiacente ad una strada provinciale e coltivato ed utilizzato come pascolo, si ritiene **corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 3,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 3,00/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 465 = mq 4020,00 x 100% = mq. 4.020,00 x € 3,00/mq = ----- € 12.060,00

Stima valore degli alberi di olivo n°15 x € 100/al albero -----€ 1.500,00

**Totale valore del terreno comprensivo di uliveto ----- € 13.560,00**

**VALORE DI STIMA BENE N.19**

**Il probabile valore di mercato del bene n°19 terreno agricolo (part.465 del lotto n°10) è pertanto pari ad € 13.560,00 arrotondabile ad € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 20 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T**  
Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 14 part. 486 della consistenza di circa 4029,00 mq. Sullo stesso insistono circa 25 alberi di olivo ed è accessibile direttamente da via Ponte Sereno, snc tramite cancello in ferro. Il terreno ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino ed è interessato dal vincolo cimiteriale.  
Identificato al *catasto Terreni - Fg. 14, Part. 486, Porz. 1, Qualità Oliveto, Graffato si - Fg. 14, Part. 486, Porz. 2, Qualità Seminativo arborato.*

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

#### Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà (particella n°164);
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato e coltivato dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ferentino coltivati a seminativo e similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati ad uliveto, da un min. di €/mq. 4,00 ad un max. di €/mq.10,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ferentino, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Considerato che il terreno è adiacente ad una strada provinciale e coltivato ad uliveto, si ritiene corretto **adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 3,00**, (per l'immobile terreno agricolo confinante con strada) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a uliveto, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ferentino), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 3,00/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 486 = mq 4.029,00 x 100% = mq. 4.029,00 x € 3,00/mq = ----- € 12.087,00

Stima valore degli alberi di olivo n°25 x € 100/al albero ----- € 2.500,00

**Totale valore del terreno comprensivo di uliveto ----- € 14.587,00**

#### VALORE DI STIMA BENE N.20

**Il probabile valore di mercato del bene n°20 terreno agricolo (part.486 del lotto n°10) è pertanto pari ad € 14.587,00 arrotondabile ad € 14.500,00 (quattordicimilacinquecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
<b>Bene N° 18</b> - Unità collabente Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T	48,00 mq	50,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00%		€ 2.400,00
<b>Bene N° 19</b> - Terreno Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T	4020,00 mq	3,00 €/mq	€ 12.060,00 + € 1.500,00 (uliveto)= €13.560,00	100,00%	€ -60,00	€ 13.500,00
<b>Bene N° 20</b> - Terreno Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T	4029,00 mq	3,00 €/mq	€ 12.087,00+ € 1.500,00 (uliveto)= €14.587,00	100,00%	€ - 87,00	€ 14.500,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 30.400,00</b>

**Valore finale di stima: € 30.400,00**

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

Pico, li 22/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Quaranta Antonino

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratti di matrimoni
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Documentazione urbanistica

- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico -PTPR - PRG
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 - Aerofoto del 1966
- ✓ Altri allegati - Allegato n°11 - Certificati di destinazione urbanistica



**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****LOTTO 1**

- **Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, n.66 - fg. 23 part. 748 sub. 1, piano T**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°1 è costituito dal bene n°1, catastalmente identificato all'urbano come negozio (fg. 23 part. 748 sub.1) al piano terra, allo stesso è stato annesso locale ripostiglio/deposito, precedentemente annesso all'appartamento del piano primo, in quanto allo stato di fatto risulta essere stato fuso (unico ambiente) con il locale negozio, pertanto prima del trasferimento dell'immobile necessita di variazione catastale. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.64. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. Il bene n°1- Negozio (C1) identificato al n.c.e.u. del comune di Ferentino al fg. 23 particella 748 sub.1, costituito da unico vano a piano terra della superficie di circa 35,00 mq. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile. Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 748, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 5/126, Qualità Prato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "Ec" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980. In riferimento al PTPR Tav. A e B, non risultano presenti vincoli nell'area di interesse (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**Prezzo base d'asta: € 67.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 23 part. 748 sub. 3, piano 1**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°2 è costituito dal bene n°2, catastalmente identificato all'urbano come civile abitazione (fg. 23 part. 748 sub.3) posta al piano primo, allo stesso è stato sottratto il locale ripostiglio/deposito, precedentemente annesso all'appartamento, in quanto allo stato di fatto risulta essere stato fuso (unico ambiente) con il negozio del piano terra. Pertanto prima del trasferimento dell'immobile necessita di variazione catastale. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla

quale dista circa 3,00 km. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, da n°2 servizi wc, per una superficie lorda di circa 165,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 25,00 mq. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con procedura n.27/24 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 748, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 5/126, Qualità Prato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "Ec" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980. In riferimento al PTPR Tav. A e B, non risultano presenti vincoli nell'area di interesse (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**Prezzo base d'asta: € 105.000,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 9, piano 2**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°3 è costituito dal bene n°3, catastalmente identificato all'urbano come civile abitazione (fg. 23 part. 748 sub.9) posta al piano secondo, della consistenza di n°6,5 vani. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, da n°1 servizi wc e un ripostiglio per una superficie lorda di circa 165,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 25,00 mq. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 748, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 5/126, Qualità Prato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "Ec" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980. In riferimento al PTPR Tav. A e B, non risultano presenti vincoli nell'area di interesse (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**Prezzo base d'asta: € 110.000,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°4 è costituito dal bene n°4 e dal bene n°7, il bene n°4 (locale magazzino) è catastalmente identificato all'urbano come locale magazzino, identificato al n.c.e.u. al fg. 23 del comune di Ferentino part. 748 sub. 7, piano S1, della consistenza di 65,00 mq, superficie 59,00 mq. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. Il locale commerciale è costituito da unico locale posto al piano seminterrato avente superficie catastale di circa 59,00 mq, superficie netta di circa 50,00 mq. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile. Per accedere al locale deposito del piano interrato con mezzi carrabili è necessario attraversare la particella 1481 non di proprietà degli esecutati. Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 748, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 8/126, Qualità Prato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "Ec" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980. In riferimento al PTPR Tav. A e B, non risultano presenti vincoli nell'area di interesse (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854**

Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 23 part. 854 adiacente al locale seminterrato identificato dal sub. 7, il cui accesso avviene da strada interpoderale. Sullo stesso insistono alcuni alberi di ulivo. Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°4 è costituito dal bene n°4 e 7, il bene n°7 (terreno agricolo) è identificato catastalmente al n.c.t. al fg. 23 particella 854 adiacente al locale seminterrato identificato dalla part.748 sub. 7 (bene n°4), il cui accesso avviene da strada interpoderale. La particella di terreno ha una superficie di circa 400,00 mq, sulla quale insistono alcuni alberi di ulivo. La particella di terreno agricolo ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, snc. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino. La particella di terreno risulta in parte pavimentata in battuto di cls e utilizzata come piazzale, spazio di manovra per accesso al locale magazzino (bene n°4). Su tale particella insiste tettoia di circa 16,00 mq priva di titoli abilitativi (non riportata in catasto, da demolire), ed una porzione di fabbricato di proprietà della ditta confinante (part. 1486). Considerato che tale porzione di fabbricato occupa una superficie di circa 12,00 mq dovrà essere effettuato un frazionamento a cura dell'acquirente prima del trasferimento di proprietà. Per accedere alla parte di particella pavimentata è necessario attraversare la particella 1481 non di proprietà degli esecutati. Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e



passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto. La porzione di particella di terreno non pavimentata accede da via Croce Tani Fumone, snc, attraversando le particelle 123, 1548, 1550, 461 e 460, sulle quali insiste strada interpoderale, parte pavimentata e parte non pavimentata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 854, Qualità Oliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: la particella di terreno risulta ricadente in zona "Ec" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980. In riferimento al PTPR Tav. A e B, non risultano presenti vincoli nell'area di interesse (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**Prezzo base d'asta: € 16.400,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud 246 - fg. 40 part. 524 sub. 12 - part.8 sub.10, piano T**

Il lotto n°5 è costituito dal bene n°5, locale commerciale identificato al n.c.e.u. al fg. 40 part. 8 sub. 10 graffato con corte esclusiva adibita a parcheggio identificata con la part. 524 sub. 12. L'immobile ricadente in zona "Ba" di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina, n.246. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino. Il locale commerciale è costituito da unico piano terra suddiviso in zona esposizione, zona uffici e servizio wc, per una superficie lorda di circa 202,00 mq e corte esclusiva della superficie di circa 118,00 mq di cui una parte adibita a parcheggio. Il fabbricato, realizzato in zona di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino ha come titoli abilitativi licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973 e S.C.I.A. a sanatoria avente prot. n°3482 del 12/02/2020, per cambio prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni. E' inoltre presente tettoia, adiacente l'ingresso del fabbricato e priva di titoli abilitativi, avente superficie di circa 31,00 mq, con struttura in alluminio e chiusura in vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 524, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C1, Graffato con part. 8 sub 10

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in "zona Ba di saturazione e ristrutturazione, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1977 e successiva variante del 1983. E' interessato dal vincolo "Fascia di rispetto Aree archeologiche" e vincolo "Zona di protezione Ambientale terme di Pompeo". Ricade nella tavola B del PTPR in zona con vincolo archeologico (fascia di rispetto da via Casilina), nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio di insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**Prezzo base d'asta: € 397.000,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (tra 250 e 252) - fg. 40 part. 8 sub. 12, piano S1**

Il lotto n°6 è costituito dal bene n°6, locale magazzino identificato al n.c.e.u. al fg. 40 del comune di Ferentino part. 8 sub. 12 graffato con corte esclusiva identificata con la part. 524 sub. 14, consistenza 390,00 mq e superficie catastale di 454,00 mq. Tale corte è coperta quasi totalmente da fabbricati realizzati senza titoli abilitativi. L'immobile ricadente in zona "Ba" di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina, n.246. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino. Il locale magazzino è costituito da unico piano interrato adibito ad esposizione, per una

superficie lorda di circa 429,00 mq e corte esclusiva della superficie di circa 409,00 mq di cui 336,00 coperta da fabbricati e tettoie abusivi. Il fabbricato, identificato dalla particella n°8, realizzato in zona di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino ha come titoli abilitativi licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973 (locale magazzino). Sulla corte esclusiva identificata dalla particella 524 sub. 14 sono state realizzate strutture parte in c.a., parte in legno e parte in acciaio e poi chiuse in muratura realizzando abusi per circa 336,00 mq a piano terra e circa 110,00 mq a piano primo. Gli abusi edilizi sono da demolire in quanto non sanabili. L'accesso al locale magazzino avviene da via Casilina, snc, attraverso corte esclusiva identificata dalla part. 524 sub.14. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 524, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2, Graffato con part. 8 sub.12.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in "zona Ba di saturazione e ristrutturazione, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1977 e successiva variante del 1983. E' interessato dal vincolo "Fascia di rispetto Aree archeologiche" e vincolo "Zona di protezione Ambientale terme di Pompeo". Ricade nella tavola B del PTPR in zona con vincolo archeologico (fascia di rispetto da via Casilina), nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio di insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**Prezzo base d'asta: € 299.000,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fg. 16 part. 338 - Villino, piano S1-T-1**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. **Il lotto n°8 è costituito dai beni n°11, 12, 13, 14 e 15.**

Il bene n°11 è catastalmente identificato all'urbano come abitazione in villini, categoria A/7, identificata al fg. 16 del comune di Ferentino part. n°338. Il fabbricato è costituito da n°3 piani fuori terra, il piano terra (sottostrada S1) per una parte è stata suddivisa in due piani, oltre ad annessi perimetrali funzionali al fabbricato. E' costituito da n°28 vani per una superficie catastale di circa 735,00 mq. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, snc. Dista circa 2,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 4,00 km. Per il fabbricato adibito ad abitazione è stata rilasciata concessione edilizia n°256/80 in data 28/10/1980, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla concessione. Successivamente veniva presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, per una superficie di 237,60 mq, presentata in data 30/04/1986 con prot. n°8300 avente n. prog. 1154 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, priva di elaborati grafici ed altra documentazione necessaria per l'istruttoria. Da rilievo dello stato di fatto è emerso che l'edificio costituito da 3 piani fuori terra (+piano ammezzato) ha una superficie totale lorda di circa 699,60 mq ed un volume totale di circa 2.338,50 mc., in contrasto con la domanda di condono presentata, riguardante opere abusive per mq.237,60, per cui l'intervento oggetto di condono non può essere considerato riconoscibile. Pertanto il fabbricato è da considerarsi non condonabile e totalmente abusivo. Il fabbricato risulta avere corte perimetrale di circa 1.000,00 mq identificata dalla particella 338 ed accesso carrabile da via Croce Tani Fumone, snc, ricadente sulla particella n°16 (bene n°12). Identificato al **catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 338, Zc. 2, Categoria A7.** L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)** Destinazione urbanistica: Il fabbricato con annessi complessivamente risulta ricadente in zona agricola omogenea "Ea" destinata ad attività agricola, del PRG vigente del comune di Ferentino approvato negli anni 1980 e ricade nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore", nella tavola B del PTPR non si evincono vincoli (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).



- **Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T**

Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 16 del comune di Ferentino part. 16 della dimensione di circa 5.150,00 mq. Sull'appezzamento di terreno insiste doppio viale per accedere al fabbricato identificato dalla part. 338 del foglio n.16 con relativi annessi. Su tale particella di terreno insistono circa 50 alberi di olivo e altri manufatti, utilizzati come locali deposito, realizzati dopo l'anno 2000 privi di titoli abilitativi e pertanto da demolire. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 16, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso in parte nella zona omogenea "VIABILITA'", in parte nella zona agricola omogenea "Ea" ed interessata al vincolo "fascia di rispetto aree archeologiche". Dalle tavole del PTPR gli immobili risultano ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi, dalla tav. B risulta il vincolo "fascia di rispetto aree archeologiche" (vedi allegato n°9 - lotto n°8 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

- **Bene N° 13 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T**

Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 16 part. 17 della consistenza di circa 3.640,00 mq. Tale particella di terreno è adiacente alla part. 16 (bene n.12), posta su lato strada, via Croce Tani Fumone. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 17, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso nella zona agricola omogenea "Ea" ed interessata al vincolo "fascia di rispetto aree archeologiche". Dalle tavole del PTPR gli immobili risultano ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi, dalla tav. B risulta il vincolo "fascia di rispetto aree archeologiche" (vedi allegato n°9 - lotto n°8 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

- **Bene N° 14 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T**

La particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 16 part. 164 della consistenza di circa 3.870,00 mq, confina con via Croce Tani Fumone e parte di essa costituisce corte del fabbricato identificato dalla particella 338. Su tale particella insistono circa 50 alberi di ulivo e dei fabbricati adibiti a locali deposito e cucina rustica aventi una superficie tot. lorda di circa 130,00 mq tra superficie residenziale e non residenziale. Tali fabbricati sono stati valutati nell'insieme del compendio descritto nella particella 338, pertanto verrà stimato solo il terreno agricolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 164, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso in parte nella zona agricola omogenea "Ea" ed in parte nella zona omogenea "Viabilità". Dalle tavole del PTPR gli immobili risultano ricadere nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi, dalla tav. B non risultano vincoli (vedi allegato n°9 - lotto n°8 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

- **Bene N° 15 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T**

La particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 16 del comune di Ferentino, part. 165 ha una consistenza di circa 3.020,00 mq sulla quale insistono circa 20 alberi di olivo. L'accesso a tale terreno agricolo avviene da via Croce Tani Fumone attraversando le particelle n. 16 e 164 che con la presente, la n.338 e la n. 165 costituiscono unico lotto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 165, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso nella zona agricola omogenea "Ea" ed è interessato dal vincolo "Zone boscate".

**Prezzo base d'asta: € 428.000,00**



## LOTTO 9

- **Bene N° 16 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T**

Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°9 è costituito dai beni n°16 e 17 particelle 1548 e 1550. Le due particelle di terreno 1548 e 1550, sono raggiungibili da accesso dalla strada provinciale, via Croce Tani Fumone, attraversando le particelle n°123, 976 e 977, tramite stradina interpoderale cementata. La stradina interpoderale prosegue sulle due particelle pignorate a servizio di altri fondi limitrofi. In riferimento all'accessibilità del lotto n°9 costituito dalle particelle 1548 e 1550 (ex 136 e 457) nell'atto del 2008, notaio Santacroce, non viene descritta servitù di passaggio sulle part. 123, 976 e 977 a favore delle particelle pignorate ma la vendita segue ogni accessione, diritto accessorio, servitù attive e passive, pertanto il fondo è da non considerarsi intercluso. Le due particelle risultano recintate e adibite a pascolo (mucche e maiali). Il bene n°16 è costituito dalla particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 23 del comune di Ferentino part. 1548 della consistenza di circa 2.160,00 mq, Ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino approvato negli anni 80.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1548, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella di terreno, risulta ricadere in zona agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino, è incluso nella zona agricola omogenea "Ea" ed è interessato parzialmente dal vincolo "protezione delle aree di interesse archeologico".

- **Bene N° 17 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T**

Il lotto n°9 è costituito dai beni n°16 e 17 particelle 1548 e 1550. La particella di terreno agricolo è identificata al n.c.t. al fg.23 part. 1550 della consistenza di circa 3940,00 mq. Adiacente alla particella 1548.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1550, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella di terreno, risulta ricadere in zona agricola "Ea" del PRG del comune di Ferentino ed è interessata dal vincolo "protezione delle aree di interesse archeologico".

**Prezzo base d'asta: € 14.500,00**

## LOTTO 10

- **Bene N° 18 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T**

Il lotto n°10 è costituito da due particelle di terreno agricolo e da un rudere identificabile da un mucchio di macerie ricoperto da vegetazione. Le due particelle di terreno n°465 e 486 con l'unità collabente n°656, sono identificate in catasto al fg. 14 del comune di Ferentino. L'unità collabente identificata al n.c.e.u. al fg. 14 part. 656, categoria F/2, presenta una superficie catastale di circa 48,00 mq. Il lotto è posto nelle vicinanze del cimitero dal quale dista circa 70,00 m. Il lotto è ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Ponte Sereno, snc. Dista circa 2,00 km dal centro storico di



Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 4,00 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 656, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 656, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato (unità collabente", come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è sito nella zona agricola omogenea "Ea", è interessato dal vincolo "Zone boscate" e interessato dal vincolo "fascia di rispetto cimiteriale".

- **Bene N° 19 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T**  
Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 14 part. 465 della consistenza di circa 4020,00 mq con destinazione parte ad uliveto e parte a seminativo arborato. Il terreno è soggetto a vincolo cimiteriale da quale dista circa 80,00 m  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 465, Porz. 1, Qualità Oliveto - Fg. 14, Part. 465, Porz. 2, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso nella zona agricola omogenea "Ea", è interessato dal vincolo "Zone boscate" e vincolo "fascia di rispetto cimiteriale".
- **Bene N° 20 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T**  
Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 14 part. 486 della consistenza di circa 4029,00 mq. Sullo stesso insistono circa 25 alberi di olivo ed è accessibile direttamente da via Ponte Sereno, snc tramite cancello in ferro. Il terreno ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino ed è interessato dal vincolo cimiteriale.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 486, Porz. 1, Qualità Oliveto, Graffato si - Fg. 14, Part. 486, Porz. 2, Qualità Seminativo arborato, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica n°97 del 24/08/2023, rilasciato dal comune di Ferentino, è incluso nella zona agricola omogenea "Ea", è interessato dal vincolo "Zone boscate" e vincolo "fascia di rispetto cimiteriale".

**Prezzo base d'asta: € 30.400,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2021 DEL R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, n.66 - fg. 23 part. 748 sub. 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 748, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 5/126, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	60,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile realizzato negli anni 60 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore arancio. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in alluminio con doppio vetro, il portone d'accesso è in vetro protetto da serranda in ferro. Il negozio non presenta alcun impianto di riscaldamento. L'accesso al locale avviene da via Croce Tani Fumone attraversando corte comune identificata dalla part. 927 pignorata in parte in quanto solo una porzione risulta intestata all'esecutato **** Omissis ****.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°1 è costituito dal bene n°1, catastalmente identificato all'urbano come negozio (fg. 23 part. 748 sub.1) al piano terra, allo stesso è stato annesso locale ripostiglio/deposito, precedentemente annesso all'appartamento del piano primo, in quanto allo stato di fatto risulta essere stato fuso (unico ambiente) con il locale negozio, pertanto prima del trasferimento dell'immobile necessita di variazione catastale. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.64. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. Il bene n°1- Negozio (C1) identificato al n.c.e.u. del comune di Ferentino al fg. 23 particella 748 sub.1, costituito da unico vano a piano terra della superficie di circa 35,00 mq. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a **** Omissis **** con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile. Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

### LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 23 part. 748 sub. 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 748, Sub.	<b>Superficie</b>	171,95 mq



	3, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 5/126, Qualità Prato		
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile realizzato negli anni 60 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore arancio. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti e ristrutturato negli anni 2000, dotato di impianto idrico, elettrico e termico. La pavimentazione è in gres porcellanato, i servizi wc sono rivestiti con mattonelle in gres porcellanato, le finestre sono in alluminio con doppio vetro, le persiane in alluminio, il portone d'accesso alle scale è in alluminio con vetro, le porte interne sono in legno. L'accesso all'appartamento avviene da via Croce Tani Fumone, 66, attraversando corte comune identificata dalla part. 927 al catasto terreni, pignorata.		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°2 è costituito dal bene n°2, catastalmente identificato all'urbano come civile abitazione (fg. 23 part. 748 sub.3) posta al piano primo, allo stesso è stato sottratto il locale ripostiglio/deposito, precedentemente annesso all'appartamento, in quanto allo stato di fatto risulta essere stato fuso (unico ambiente) con il negozio del piano terra. Pertanto prima del trasferimento dell'immobile necessita di variazione catastale. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, da n°2 servizi wc, per una superficie lorda di circa 165,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 25,00 mq. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a **** Omissis **** con procedura n.27/24 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

#### Bene N° 3 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 9, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 748, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 5/126, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	171,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile realizzato negli anni 60 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore arancio. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico, elettrico e termico. La pavimentazione è in gres porcellanato, i servizi wc sono rivestiti con mattonelle in gres porcellanato, le finestre sono in legno con vetro singolo, con avvolgibili in pvc, il portone d'accesso alle scale è in alluminio con vetro, le porte interne sono in legno tamburato. L'accesso all'appartamento avviene da via Croce Tani Fumone, 66, attraversando corte comune identificata dalla part. 927 al catasto terreni, pignorata. Nell'atto di acquisto risalente al 1994 viene descritta la corte come bene comune.		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°3 è costituito dal bene n°3, catastalmente identificato all'urbano come civile abitazione (fg. 23 part. 748 sub.9) posta al piano secondo, della consistenza di n°6,5 vani. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, da n°1 servizi wc e un ripostiglio per una superficie lorda di circa		

	165,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 25,00 mq. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126 intestata a **** Omissis **** con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.400,00

Bene N° 4 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 748 sub. 7, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 748, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Porz. 8/126, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	65,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile realizzato negli anni 60 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore arancio. Internamente il locale deposito si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è in battuto di cls, la finestra è in ferro con singolo vetro, la porta d'accesso è costituito da portone in ferro scorrevole. Il locale deposito non presenta alcun impianto di riscaldamento. L'accesso al locale avviene da via Croce Tani Fumone attraversando la particella n°1481 (non di proprietà degli esecutati) e la corte comune identificata dalla part.927 pignorata (intestata all'esecutato **** Omissis **** solo per la quota di 23/126 esimi. Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°4 è costituito dal bene n°4 e dal bene n°7, il bene n°4 (locale magazzino) è catastalmente identificato all'urbano come locale magazzino, identificato al n.c.e.u. al fg. 23 del comune di Ferentino part. 748 sub. 7, piano S1, della consistenza di 65,00 mq, superficie 59,00 mq. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, n.66. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 3,00 km. Il locale commerciale è costituito da unico locale posto al piano seminterrato avente superficie catastale di circa 59,00 mq, superficie netta di circa 50,00 mq. Il fabbricato, realizzato in zona agricola è privo di titoli abilitativi, ma considerato che è stato acquistato nel 1966 e che da aerofoto del 1966 risulta essere presente si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967. L'intero fabbricato costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato è identificato all'urbano con la particella 748 mentre in mappa catastale risulta identificato con la particella 852, ma tale particella risulta essere soppressa, pertanto necessita di allineamento mappe da parte degli uffici dell'agenzia delle entrate (catasto). Da estratto di mappa l'immobile risulta essere circondato dalla particella 927 (corte della part. 852), pignorata in quota per 23/126, intestata a **** Omissis ****, con procedura n.27/2024 ed unita alla presente. Pertanto l'immobile risulta accessibile. Per accedere al locale deposito del piano interrato con mezzi carrabili è necessario attraversare la particella 1481 non di proprietà degli esecutati. Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

### Bene N° 7 - Terreno

<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - 66 part. 854		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/2 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 854, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	388,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La particella di terreno risulta parte pavimentata con battuto di cls e parte arborato con alcuni alberi di ulivo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 23 part. 854 adiacente al locale seminterrato identificato dal sub. 7, il cui accesso avviene da strada interpoderale. Sullo stesso insistono alcuni alberi di ulivo. Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°4 è costituito dal bene n°4 e 7, il bene n°7 (terreno agricolo) è identificato catastalmente al n.c.t. al fg. 23 particella 854 adiacente al locale seminterrato identificato dalla part.748 sub. 7 (bene n°4), il cui accesso avviene da strada interpoderale. La particella di terreno ha una superficie di circa 400,00 mq, sulla quale insistono alcuni alberi di ulivo. La particella di terreno agricolo ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, snc. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino. La particella di terreno risulta in parte pavimentata in battuto di cls e utilizzata come piazzale, spazio di manovra per accesso al locale magazzino (bene n°4). Su tale particella insiste tettoia di circa 16,00 mq priva di titoli abilitativi (non riportata in catasto, da demolire), ed una porzione di fabbricato di proprietà della ditta confinante (part. 1486). Considerato che tale porzione di fabbricato occupa una superficie di circa 12,00 mq dovrà essere effettuato un frazionamento a cura dell'acquirente prima del trasferimento di proprietà. Per accedere alla parte di particella pavimentata è necessario attraversare la particella 1481 non di proprietà degli esecutati. Nell'atto di divisione tra fratelli e donazione risalente al 1989 viene descritto che nella donazione vengono compresi tutti i diritti di servitù attive e passive, conforme allo stato attuale di possesso, di fatto e di diritto. La porzione di particella di terreno non pavimentata accede da via Croce Tani Fumone, snc, attraversando le particelle 123, 1548, 1550, 461 e 460, sulle quali insiste strada interpoderale, parte pavimentata e parte non pavimentata.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 397.000,00

### Bene N° 5 - Locale commerciale

<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Casilina Sud 246 - fg. 40 part. 524 sub. 12 - part.8 sub.10, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 524 , Sub. 12, Zc. 1, Categoria C1, Graffato con part. 8 sub 10	<b>Superficie</b>	225,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero fabbricato (identificato con la part. 8), costituito da 3 piani fuori terra ed uno interrato, è stato realizzato con licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973, la porzione di immobile pignorata (sub.10) è posta a piano terra ed adibita parte ad uso uffici e parte ad uso esposizione. L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano parte chiuse a vetrate, parte rifinite in mattoncini di cotto e parte intonacate con finitura ad idropittura murale. Dotato di impianto idrico ed elettrico, le pavimentazioni sono state realizzate con mattoni di gres porcellanato, i rivestimenti del servizio wc sono stati realizzati in mattonelle di gres porcellanato, le finestre sono in alluminio a doppio vetro, le porte interne in alluminio. L'immobile (zona adibita ad uso uffici) viene riscaldata tramite impianto di condizionamento. L'accesso alla porzione di immobile avviene da via Casilina, snc, attraversando la particella 524 sub. 12 (corte esclusiva, graffata con il sub.10 della part. 8 (locale commerciale), adibito a parcheggio.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto n°5 è costituito dal bene n°5, locale commerciale identificato al n.c.e.u. al fg. 40 part. 8 sub. 10 graffato con corte esclusiva adibita a parcheggio identificata con la part. 524 sub. 12. L'immobile ricadente in zona "Ba" di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina, n.246. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino. Il locale commerciale è costituito da unico piano terra suddiviso in zona esposizione, zona uffici e servizio wc, per una superficie lorda di circa 202,00 mq e corte esclusiva della superficie di circa 118,00 mq di cui una parte adibita a parcheggio. Il		

	fabbricato, realizzato in zona di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino ha come titoli abilitativi licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973 e S.C.I.A. a sanatoria avente prot. n°3482 del 12/02/2020, per cambio prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni. E' inoltre presente tettoia, adiacente l'ingresso del fabbricato e priva di titoli abilitativi, avente superficie di circa 31,00 mq, con struttura in alluminio e chiusura in vetro.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 299.000,00

Bene N° 6 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Casilina Sud, (tra 250 e 252) - fg. 40 part. 8 sub. 12, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 524 , Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2, Graffato con part. 8 sub.12	<b>Superficie</b>	469,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero fabbricato (identificato con la part. 8), costituito da 3 piani fuori terra ed uno interrato, è stato realizzato con licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973, la porzione di immobile pignorata (sub.12), locale magazzino è posta a piano interrato ed adibita ad uso esposizione di materiale ceramico. L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano parte chiuse a vetrate, parte rifinite in mattoncini di cotto e parte intonacate con finitura ad idropittura murale. Dotato di impianto elettrico, le pavimentazioni sono state realizzate con mattoni di gres porcellanato, le finestre sono in con struttura in ferro con vetromattoni. Il locale magazzino non presenta impianto di riscaldamento. L'accesso alla porzione di immobile avviene da via Casilina, snc, attraversando la particella 524 sub. 14 (corte esclusiva, graffata con il sub.12 della part. 8 (locale magazzino)-		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto n°6 è costituito dal bene n°6, locale magazzino identificato al n.c.e.u. al fg. 40 del comune di Ferentino part. 8 sub. 12 graffato con corte esclusiva identificata con la part. 524 sub. 14, consistenza 390,00 mq e superficie catastale di 454,00 mq. Tale corte è coperta quasi totalmente da fabbricati realizzati senza titoli abilitativi. L'immobile ricadente in zona "Ba" di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino, in via Casilina, n.246. Dista circa 1,00 km dal centro storico di Ferentino. Il locale magazzino è costituito da unico piano interrato adibito ad esposizione, per una superficie lorda di circa 429,00 mq e corte esclusiva della superficie di circa 409,00 mq di cui 336,00 coperta da fabbricati e tettoie abusivi. Il fabbricato, identificato dalla particella n°8, realizzato in zona di completamento e ristrutturazione del PRG del comune di Ferentino ha come titoli abilitativi licenza edilizia n°948/75 del 12/01/1973 (locale magazzino). Sulla corte esclusiva identificata dalla particella 524 sub. 14 sono state realizzate strutture parte in c.a., parte in legno e parte in acciaio e poi chiuse in muratura realizzando abusi per circa 336,00 mq a piano terra e circa 110,00 mq a piano primo. Gli abusi edilizi sono da demolire in quanto non sanabili. L'accesso al locale magazzino avviene da via Casilina, snc, attraverso corte esclusiva identificata dalla part. 524 sub.14.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

### LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 428.000,00

Bene N° 11 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - Fg. 16 part. 338 - Villino , piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 338, Zc. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	828,39 mq

<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile adibito a civile abitazione costituito da n°3 piani è stato realizzato negli anni 80, si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore chiaro. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianti idrici ed elettrici suddivisi per piani, le pavimentazioni sono in gres porcellanato, le finestre sono in legno con doppio vetro a taglio termico, le porte interne in legno massello. L'immobile viene riscaldato sia tramite caldaia a gas, che con termocamino, gli elementi radianti sono parte in alluminio e parte in acciaio tubolare. L'accesso al fabbricato avviene da via Croce Tani Fumone, snc attraverso cancello in ferro e viale posti sulla particella 16 (bene n°12) che danno accesso alla corte del fabbricato (part. 338 graffata con il fabbricato), accedendo al fabbricato tramite portone blindato, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°8). Gli altri fabbricati presenti sulla corte del fabbricato sono stati realizzati parte in muratura e parte in cemento armato, considerati singolarmente per le funzioni a cui assolvono, si possono considerare in buono stato conservativo. E' presente recinzione lungo il perimetro della corte, realizzata con paletti in ferro e rete metallica, mentre sul lato strada è stata realizzata in cls con sovrastante ringhiera e cancello automatico (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 8).
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°8 è costituito dai beni n°11, 12, 13, 14 e 15. Il bene n°11 è catastalmente identificato all'urbano come abitazione in villini, categoria A/7, identificata al fg. 16 del comune di Ferentino part. n°338. Il fabbricato è costituito da n°3 piani fuori terra, il piano terra (sottostrada S1) per una parte è stata suddivisa in due piani, oltre ad annessi perimetrali funzionali al fabbricato. E' costituito da n°28 vani per una superficie catastale di circa 735,00 mq. L'immobile ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Croce Tani Fumone, snc. Dista circa 2,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 4,00 km. Per il fabbricato adibito ad abitazione è stata rilasciata concessione edilizia n°256/80 in data 28/10/1980, a nome di **** Omissis ****, di cui non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla concessione. Successivamente veniva presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, per una superficie di 237,60 mq, presentata in data 30/04/1986 con prot. n°8300 avente n. prog. 1154 a nome di **** Omissis ****, priva di elaborati grafici ed altra documentazione necessaria per l'istruttoria. Da rilievo dello stato di fatto è emerso che l'edificio costituito da 3 piani fuori terra (+piano ammezzato) ha una superficie totale lorda di circa 699,60 mq ed un volume totale di circa 2.338,50 mc., in contrasto con la domanda di condono presentata, riguardante opere abusive per mq.237,60, per cui l'intervento oggetto di condono non può essere considerato riconoscibile. Pertanto il fabbricato è da considerarsi non condonabile e totalmente abusivo. Il fabbricato risulta avere corte perimetrale di circa 1.000,00 mq identificata dalla particella 338 ed accesso carrabile da via Croce Tani Fumone, snc, ricadente sulla particella n°16 (bene n°12).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

**Bene N° 12 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 16 - Terreno agricolo, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 16, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	5150,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La particella di terreno, bene n°12, risulta parte coltivata ad uliveto e parte pavimentata per accesso agli immobili identificati nella particella n.338.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 16 del comune di Ferentino part. 16 della dimensione di circa 5.150,00 mq. Sull'appezzamento di terreno insiste doppio viale per accedere al fabbricato identificato dalla part. 338 del foglio n.16 con relativi annessi. Su tale particella di terreno insistono circa 50 alberi di olivo e altri manufatti, utilizzati come locali deposito, realizzati dopo l'anno 2000 privi di titoli abilitativi e pertanto da demolire.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**Bene N° 13 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 17 - Terreno agricolo, piano T
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 17, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	3460,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La particella di terreno risulta coltivata ad uliveto, non in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 16 part. 17 della consistenza di circa 3.640,00 mq. Tale particella di terreno è adiacente alla part. 16 (bene n.12), posta su lato strada, via Croce Tani Fumone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 14 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 164 - Terreno agricolo, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 164, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	3780,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta essere coltivato ad uliveto, gli alberi risultano essere ben curati. In riferimento ai fabbricati insistenti sulla particella, risultano essere in buono stato conservativo, vedasi allegato fotografico n.3 - lotto n°8.		
<b>Descrizione:</b>	La particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 16 part. 164 della consistenza di circa 3.870,00 mq, confina con via Croce Tani Fumone e parte di essa costituisce corte del fabbricato identificato dalla particella 338. Su tale particella insistono circa 50 alberi di ulivo e dei fabbricati adibiti a locali deposito e cucina rustica aventi una superficie tot. lorda di circa 130,00 mq tra superficie residenziale e non residenziale. Tali fabbricati sono stati valutati nell'insieme del compendio descritto nella particella 338, pertanto verrà stimato solo il terreno agricolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 15 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 16 part. 165 - Terreno agricolo, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 165, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	3020,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La particella di terreno agricolo risulta coltivata ad uliveto.		
<b>Descrizione:</b>	La particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 16 del comune di Ferentino, part. 165 ha una consistenza di circa 3.020,00 mq sulla quale insistono circa 20 alberi di ulivo. L'accesso a tale terreno agricolo avviene da via Croce Tani Fumone attraversando le particelle n. 16 e 164 che con la presente, la n.338 e la n. 165 costituiscono unico lotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.500,00**

Studio d'Ingegneria Antonino ing. Quaranta - Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) -  
[antonino.quaranta@ingngg.eu](mailto:antonino.quaranta@ingngg.eu)

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

Pagina 226

Bene N° 16 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone, snc - fg. 23 part. 1548, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1548, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	2160,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le due particelle del lotto n°9, risultano recintate e adibite a pascolo (mucche e maiali).		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili pignorati, situati nel comune di Ferentino sono costituiti da terreni e fabbricati, i quali per migliorarne la facilità di vendita sono stati suddivisi in 10 lotti. Il lotto n°9 è costituito dai beni n°16 e 17 particelle 1548 e 1550. Le due particelle di terreno 1548 e 1550, sono raggiungibili da accesso dalla strada provinciale, via Croce Tani Fumone, attraversando le particelle n°123, 976 e 977, tramite stradina interpoderale cementata. La stradina interpoderale prosegue sulle due particelle pignorate a servizio di altri fondi limitrofi. In riferimento all'accessibilità del lotto n°9 costituito dalle particelle 1548 e 1550 (ex 136 e 457) nell'atto del 2008, notaio Santacroce, non viene descritta servitù di passaggio sulle part. 123, 976 e 977 a favore delle particelle pignorate ma la vendita segue ogni accessione, diritto accessorio, servitù attive e passive, pertanto il fondo è da non considerarsi intercluso. Le due particelle risultano recintate e adibite a pascolo (mucche e maiali). Il bene n°16 è costituito dalla particella di terreno agricolo identificata al n.c.t. al fg. 23 del comune di Ferentino part. 1548 della consistenza di circa 2.160,00 mq, Ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino approvato negli anni 80.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

Bene N° 17 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone - fg. 23 part. 1550 - Terreno agricolo, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1550, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	3940,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le due particelle del lotto n°9, risultano recintate e adibite a pascolo (mucche e maiali).		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto n°9 è costituito dai beni n°16 e 17 particelle 1548 e 1550. La particella di terreno agricolo è identifica al n.c.t. al fg.23 part. 1550 della consistenza di circa 3940,00 mq. Adiacente alla particella 1548.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

### LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.400,00

Bene N° 18 - Unità collabente			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Ponte Sereno - fg. 14 part. 656 - unità collabente F/2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 656, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 656, Qualità ente urbano	<b>Superficie</b>	48,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato definito rudere è identificabile da un mucchio di macerie ricoperto da vegetazione.		

<b>Descrizione:</b>	Il lotto n°10 è costituito da due particelle di terreno agricolo e da un rudere identificabile da un mucchio di macerie ricoperto da vegetazione. Le due particelle di terreno n°465 e 486 con l'unità collabente n°656, sono identificate in catasto al fg. 14 del comune di Ferentino. L'unità collabente identificata al n.c.e.u. al fg. 14 part. 656, categoria F/2, presenta una superficie catastale di circa 48,00 mq. Il lotto è posto nelle vicinanze del cimitero dal quale dista circa 70,00 m. Il lotto è ricadente in zona agricola del PRG del comune di Ferentino, in via Ponte Sereno, snc. Dista circa 2,00 km dal centro storico di Ferentino ed è facilmente raggiungibile da via Casilina dalla quale dista circa 4,00 km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**Bene N° 19 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 465, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 465, Porz. 1, Qualità Oliveto - Fg. 14, Part. 465, Porz. 2, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	4020,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La particella di terreno risulta adibita a pascolo e su di essa insistono circa 15 alberi di olivo.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 14 part. 465 della consistenza di circa 4020,00 mq con destinazione parte ad uliveto e parte a seminativo arborato. Il terreno è soggetto a vincolo cimiteriale da quale dista circa 80,00 m		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**Bene N° 20 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - via Ponte Sereno, snc - fg. 14 part. 486, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 486, Porz. 1, Qualità Oliveto, Graffato si - Fg. 14, Part. 486, Porz. 2, Qualità Seminativo arborato, Graffato si	<b>Superficie</b>	4029,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta adibito a pascolo e su di esso insistono circa 25 alberi di olivo.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo identificato al n.c.t. al fg. 14 part. 486 della consistenza di circa 4029,00 mq. Sullo stesso insistono circa 25 alberi di olivo ed è accessibile direttamente da via Ponte Sereno, snc tramite cancello in ferro. Il terreno ricade in zona agricola del PRG del comune di Ferentino ed è interessato dal vincolo cimiteriale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, N.66 - FG. 23 PART. 748 SUB. 1, PIANO T**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/09/2019  
Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.917,03  
Spese: € 28.082,97  
Interessi: € 5.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Roma  
Data: 10/09/2019  
N° repertorio: 18211
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 23 PART. 748 SUB. 3, PIANO 1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/09/2019  
Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1 usufrutto  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.917,03  
Spese: € 28.082,97  
Interessi: € 5.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Roma  
Data: 10/09/2019  
N° repertorio: 18211
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/07/2022

Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499

Quota: 1/1

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

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



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 9, PIANO 2**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 18/09/2019

Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Capitale: € 96.917,03

Spese: € 28.082,97

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 10/09/2019

N° repertorio: 18211

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 29/06/2020

Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Capitale: € 128.937,97

Spese: € 1.062,03

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 15/06/2020

N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 22/09/2021

Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Capitale: € 128.937,97

Spese: € 1.062,03

Rogante: Tribunale

Data: 15/06/2020

N° repertorio: 537



**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1 in comunione dei beni  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 748 SUB. 7, PIANO S1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/09/2019  
Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.917,03  
Spese: € 28.082,97  
Interessi: € 5.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Roma  
Data: 10/09/2019  
N° repertorio: 18211
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/1



Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- Pignoramento immobile**  
 Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
 Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
 Quota: 1/1 nuda proprietà  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD 246 - FG. 40 PART. 524 SUB. 12 - PART.8 SUB.10, PIANO T**

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Roma il 18/09/2019  
 Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 96.917,03  
 Spese: € 28.082,97  
 Interessi: € 5.000,00  
 Rogante: Tribunale Civile di Roma  
 Data: 10/09/2019  
 N° repertorio: 18211
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, (TRA 250 E 252) - FG. 40 PART. 8 SUB. 12, PIANO S1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/09/2019  
Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.917,03  
Spese: € 28.082,97  
Interessi: € 5.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Roma  
Data: 10/09/2019  
N° repertorio: 18211
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - 66 PART. 854**

### Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**  
 Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
 Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
 Quota: 1/1 nuda proprietà  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 28 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**  
 Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
 Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
 Quota: 1/2 nuda proprietà  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 24, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale



Data: 15/06/2020

N° repertorio: 537

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/07/2022

Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 16 PART. 338 - VILLINO , PIANO S1-T-1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 18/09/2019

Reg. gen. 14688 - Reg. part. 1961

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 96.917,03

Spese: € 28.082,97

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 10/09/2019

N° repertorio: 18211

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 29/06/2020

Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897

Quota: 1/2

Importo: € 130.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 128.937,97

Spese: € 1.062,03

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 15/06/2020

N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 22/09/2021

Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409

Quota: 1/2

Importo: € 130.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 16 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022



Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 17 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/2  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/2  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537



### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 164 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**



**Iscrizioni**

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537


**Trascrizioni**

- Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 16 PART. 165 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

**Iscrizioni**

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*




Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE, SNC - FG. 23 PART. 1548, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**  
 Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
 Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
 Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: La particella 1548 risulta di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
 Con trascrizione di pignoramento del 15/07/2022 nota reg. gen.13101 viene pignorata per intero a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La particella 1548 andava pignorata per 1/2 su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Risulta ipotecata correttamente in data 15/06/2020, con note di iscrizione Registro generale n. 15379. e n.7501.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CROCE TANI FUMONE - FG. 23 PART. 1550 - TERRENO AGRICOLO, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
 Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 128.937,97  
 Spese: € 1.062,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 15/06/2020  
 N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
 Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
 Quota: 1/1



Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 11/02/2021  
Reg. gen. 2044 - Reg. part. 1665  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La particella 1550 risulta di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Con trascrizione di pignoramento del 15/07/2022 nota reg. gen.13101 viene pignorata per intero a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La particella 1550 andava pignorata per 1/2 su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Risulta ipotecata correttamente in data 15/06/2020, con note di iscrizione Registro generale n. 15379. e n.7501.



**BENE N° 18 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO - FG. 14 PART. 656 - UNITÀ COLLABENTE F/2, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409



Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/07/2022  
Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 465, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 29/06/2020  
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2021  
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.937,97  
Spese: € 1.062,03  
Rogante: Tribunale  
Data: 15/06/2020  
N° repertorio: 537



**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/07/2022

Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PONTE SERENO, SNC - FG. 14 PART. 486, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 29/06/2020

Reg. gen. 7501 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 128.937,97

Spese: € 1.062,03

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 15/06/2020

N° repertorio: 537

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 22/09/2021

Reg. gen. 15379 - Reg. part. 1409

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 128.937,97

Spese: € 1.062,03

Rogante: Tribunale

Data: 15/06/2020

N° repertorio: 537

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 15/07/2022

Reg. gen. 13101 - Reg. part. 10499

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

