

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### PROC. ESEC. 120/2017

promossa da



### Determinazione del valore di mercato

#### beni ubicati nel Comune di Ferentino (FR)

(distinti in CF al fg. 22, part. 594, sub 1, 3, 4, part. 592, sub 2, 5, al fg. 13, part. 810, in CT al fg. 13, part. 811, al fg. 22, part. 792-795-961-962-169-515-516-740-1281-1282-1283-1285-912, al fg. 7, part. 33-34-42-62-67-41-97-38-77-98-36-37-91)

### Udienza del 14/11/2018 - ore 10:30

REVISIONE N. 01 DEL 31/10/2018

IL C.T.U.:

*arch. Debora Patrizi*

Il Giudice dell'Esecuzione:

*dott.ssa S. Di Nicola*



**arch. Debora Patrizi**

via J. F. Kennedy n. 26 - 03100 FROSINONE - tel/fax: 0775/856626 - P.IVA: 02616720609

a e d  s t u d i o

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

## INCARICO

---

All'udienza del 22/09/2017, la sottoscritta arch. Patrizi Debora, con studio in via J. F. Kennedy n. 26, 03100 - Frosinone (FR), email: debora@patrizicostruzioni.it, PEC: debora.patrizi@archiworldpec.it, Tel/Fax 0775 85 66 26, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. La sottoscritta depositava, quindi, la perizia di stima completa degli allegati in data 16/05/2018.

La presente relazione è redatta in sostituzione della precedente, in particolare rispetto alle quote di proprietà dei beni posti in vendita, alla conseguente costituzione dei lotti e revisione dei valori di stima, a seguito della trascrizione di pignoramento n. 16458 del 16/10/2018, depositata dal creditore procedente in ottemperanza alle disposizioni espresse dal G.E. con verbale del 23/05/2018.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CF al fg. 22, part. 594 sub 1.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CF al fg. 22, part. 594, sub. 3.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CF al fg. 22, part. 594, sub. 4.
- **Bene N° 4** - Immobile artigianale ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificata al CF al fg. 22, part. 592, sub. 2.
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CF al fg. 22, part. 592, sub. 5.
- **Bene N° 6** - Area rurale ubicata a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 912.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 516.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al fg.22, part. 169.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 515.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 740.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 795.
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 1281.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 1282.
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 1283.
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al fg. 22, part. 792.
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al fg. 22, part. 961.
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al fg. 22, part. 962.
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al fg. 22, part. 1285.
- **Bene N° 19** - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella, identificato al CF al fg. 13, part. 810.
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella, identificato al CT al fg. 13, part. 811.
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 33.
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 34.
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 36.
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 37.
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 38.
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 41.
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 42.
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 62.
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 67.
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 77.
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 91.

- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 97.
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 98.

Con lettera raccomandata a/r del 11/10/2017, la sottoscritta ha avvisato il debitore esecutato che in data 20/10/2017 - ore 09.30 sarebbe stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione.

In tale data la sottoscritta, unitamente al custode delegato, si è recata presso i predetti beni e, in presenza del debitore che ha concesso l'accesso, ha potuto svolgere le operazioni peritali di competenza, in particolare il rilievo grafico e fotografico degli immobili e dei terreni.



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato suddiviso in n. 4 livelli. L'immobile è accessibile da via Chivi San Benedetto mediante l'attraversamento della corte (part. 594 sub 9) e della scala (part. 592 sub 1) in comune con altre unità.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano primo di un fabbricato suddiviso in n. 4 livelli. L'immobile è accessibile da via Chivi San Benedetto mediante l'attraversamento della corte (part. 594 sub 9) e della scala (part. 592 sub 1) in comune con altre unità.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a deposito, ubicata al piano S1 di un fabbricato suddiviso in n. 4 livelli. L'immobile è accessibile da via Chivi San Benedetto mediante l'attraversamento della corte comune con altre unità (594 sub 10) e della part. 592, sub. 2, oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 4 - IMMOBILE ARTIGIANALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Trattasi di n. 2 unità immobiliari non collegate internamente, costituite da un locale ad uso artigianale con terreno pertinenziale al piano S1 e da un'unità immobiliare in costruzione ad uso residenziale al piano terra, ubicate all'interno di un fabbricato suddiviso in n. 4 livelli.

L'immobile al piano S1 è accessibile da via Chivi San Benedetto mediante l'attraversamento della corte comune con altre unità (594 sub 10), mentre l'immobile al piano terra è accessibile mediante l'attraversamento dell'unità immobiliare adiacente (part. 594 sub 1 - bene n. 1).

## **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a deposito, accessibile da via Chivi San Benedetto mediante l'attraversamento della corte comune con altre unità (594 sub 10), nonché della part. 592, sub. 2 (bene n. 4).



## **BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Trattasi di un terreno di modeste dimensioni, porzione della corte identificata alla part. 592 sub 2 (bene n. 4). Il bene, catastalmente identificato come area rurale, nello stato di fatto risulta un terrazzamento in cemento armato con annessa scala per il collegamento esterno con la corte sottostante.



## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Trattasi di un terreno accessibile mediante attraversamento della part. 592 sub 2 (bene n. 4). Catastalmente identificato come seminativo arborato, nello stato di fatto risulta improduttivo, occupato da alberi e vegetazione di ogni genere, recintato lungo tutto il perimetro.

## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Trattasi di un terreno direttamente accessibile da via Chivi San Benedetto. Catastalmente identificato come bosco ceduo, nello stato di fatto è in parte area di sosta delle auto in ghiaia sciolta ad uso del fabbricato residenziale attiguo, in parte risulta un terreno improduttivo occupato da alberi e vegetazione di ogni genere.



## **BENI N° 9, 10, 11 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

I beni 9, 10 e 11 (part. 515, 740 e 795) costituiscono di fatto un unico terreno, scosceso verso valle e accessibile da via Chivi San Benedetto mediante attraversamento della part. 169 (bene n. 8). I terreni sono catastalmente identificati in parte come seminativi, in parte come seminativi arborati, nello stato di fatto risultano coltivati solo parzialmente mentre la restante parte risulta improduttiva, occupata da alberi e vegetazione di ogni genere.

## **BENI N° 12, 13, 14 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

I beni 12, 13 e 14 (part. 1281, 1282 e 1283) costituiscono di fatto un unico terreno, accessibile direttamente da via Chivi San Benedetto. Il terreno, limitrofo ai beni n. 8, 9, 10 e 11 da cui è separato dalla strada, catastalmente è identificato in parte come seminativo, in parte come seminativo arborato, nello stato di fatto risulta coltivato solo parzialmente mentre la restante parte risulta improduttiva.



**BENI N° 15, 16, 17 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

I beni 15, 16 e 17 (part. 792, 961 e 962) costituiscono di fatto un unico terreno, accessibile direttamente da via Chivi San Benedetto. Catastalmente identificati in parte come seminativo, in parte come seminativo arborato, nello stato di fatto risultano improduttivi.



**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Trattasi di un terreno caratterizzato da discreta pendenza altimetrica, accessibile da via Chivi San Benedetto mediante strada vicinale. Catastalmente identificato in parte come seminativo, in parte come seminativo arborato, nello stato dei fatti risulta coltivato ad orto e occupato da ulivi e alberi da frutta.



**BENE N° 19 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Trattasi di un fabbricato agricolo in corso di costruzione con terreno pertinenziale, accessibile direttamente da via Pareti Cornella mediante ingresso privato.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Trattasi di un terreno accessibile da via Pareti Cornella, di fatto pertinenziale al fabbricato agricolo (bene n. 19).



**BENE N° 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 E 33 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ PARETI CORNELLA**

---

I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno parzialmente recintato, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata indicata nella mappa catastale.

I terreni, caratterizzati da una rilevante pendenza altimetrica, risultano coltivati prevalentemente ad uliveto.

Si segnala che sul terreno identificato alla part. 38 insiste una vasca di raccolta delle acque piovane realizzata in blocchi di cemento, finalizzata all'irrigazione delle colture.



**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CF al fg. 22, part. 594 sub 1.



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CF al fg. 22, part. 594, sub. 3.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CF al fg. 22, part. 594, sub. 4.
- **Bene N° 4** - Immobile artigianale ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificata al CF al fg. 22, part. 592, sub. 2.
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CF al fg. 22, part. 592, sub. 5.
- **Bene N° 6** - Area rurale ubicata a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 912.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 516.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.

### TITOLARITÀ

- I beni n. 1, 2 e 3, oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: |

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

- I beni n. 4, 5 e 7, oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- |(Proprietà 1/1, in comunione legale dei beni)  
Codice fiscale:

nonché alla seguente comproprietaria non esecutata:

- |(Proprietà 1/1, in comunione legale dei beni)  
Codice fiscale: |

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ██████████ (Proprietà 1/1, in comunione legale dei beni)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- Il bene n. 6, oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

██████████ (Proprietà 1/1, di cui 4/6 come bene personale e 2/6 in comunione legale dei beni)

Codice fiscale: ██████████



nonché alla seguente comproprietaria non esecutata:

- ██████████ (Proprietà 2/6, in comunione legale dei beni)

Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1, di cui 4/6 come bene personale e 2/6 in comunione legale dei beni)



## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il bene confina con la part. 592 sub. 1, scala comune alle unità 592 sub 3 e 592 sub 6, con la part. 592 sub. 2, immobile in costruzione oggetto di pignoramento, con la part. 594, sub. 2, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il bene confina con la part. 592, sub.1, scala comune alle unità 592 sub 3 e 592 sub 6, nonché con la part. 594, sub. 6, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il bene confina con la part. 592, sub. 2, locale artigianale oggetto di pignoramento, e con la part. 594, sub. 5, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 4 - IMMOBILE ARTIGIANALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il bene confina al piano S1 con la part. 594, sub. 4, oggetto di pignoramento e costituente lo stesso lotto, con la part. 594 sub 10, corte comune alle unità 594/1-594/2-594/3-594/4-594/5, con la part. 594 sub 10, corte comune alle unità 594/1-594/2-594/3-594/4-594/5, con la part. 592 sub 1, scala comune alle unità 592/3-592/6, con la part. 594 sub 5 e con le part. 516 e 912, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto, con le part. 169 e 515, oggetto di pignoramento e costituenti il lotto 2, infine con le part. 168, 793 e 794, non oggetto di pignoramento.

Il bene confina al piano terra con la part. 594, sub. 1, oggetto di pignoramento e costituente lo stesso lotto, infine con la part. 592 sub 1, scala comune alle unità 592/3-592/6.



Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene confina con la part. 592, sub. 2 e la part. 516, entrambe oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto, con la part. 515, oggetto di pignoramento e costituente il lotto 2, infine con la part. 793, non oggetto di pignoramento. Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene confina con le part. 592 sub 2, oggetto di pignoramento e costituente lo stesso lotto, nonché con la part. 168, di altra proprietà e non oggetto di esecuzione.

Il tutto salvo altri.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,70 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,80 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Per il calcolo della superficie dei vani accessori e delle pertinenze, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

*- Balconi* *25% (L)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,10 mq	91,20 mq	1,00	91,20 mq	2,85 m	1
Balcone	9,25 mq	11,20 mq	0,25	2,80 mq		1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Per il calcolo della superficie dei vani accessori e delle pertinenze, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

*- Pertinenze e locali accessori non collegati ai vani principali*

*30%(L)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	52,10 mq	61,00 mq	0,30	18,30 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,30 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 4 - IMMOBILE ARTIGIANALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Per il calcolo della superficie dei vani accessori e delle pertinenze, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

*- Locale uso artigianale:* *50%(L)*

*- Terrazza a livello scoperta:* *20% (L)*

*- Aree di pertinenza:* *2% (L)*

*- Locale uso residenziale in costruzione:* *30% (L)*

*- Balconi:* *15% (L)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale uso artigianale	73,30 mq	81,80 mq	0,50	40,90 mq	2,90 m	S1
Terrazza	43,10 mq	48,20 mq	0,20	9,64 mq	0,00 m	S1
Area di pertinenza	328,00 mq	328,00 mq	0,02	6,56 mq	0,00 m	S1
Locale in costruzione	72,10 mq	99,80 mq	0,30	29,94 mq	2,85 m	T
Balconi	14,50 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Per il calcolo della superficie dei vani accessori e delle pertinenze, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

*- Deposito agricolo:* *20%(L)*

*- Cortile:* *2% (L)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito agricolo	33,50 mq	51,20 mq	0,20	10,24 mq	2,35 m	S2

Cortile	258,00 mq	258,00 mq	0,02	5,16 mq	0,00 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



### **BENE N° 6 – AREA RURALE UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Per il calcolo della superficie dei vani accessori e delle pertinenze, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

- Area rurale: 2% (L)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Rurale	15,00 mq	15,00 mq	0,02	0,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	230,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>230,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/1983 al 01/01/1992	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 594, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 0,24 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2005	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 594, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 113,10 Piano T
Dal 09/11/2015	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 594, Sub. 1, Zc. 1

	██████████ proprietà per 1/1.	Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 64 mq Totale escluse aree scoperte: 64 mq Rendita € 113,10 Piano T
--	-------------------------------	--

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Il titolare catastale attuale corrisponde, infine, con quello reale.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/1983 al 01/01/1992	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 594, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,48 Piano 1
Dal 23/04/2008 al 01/01/1992	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 22, Part. 594, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale, Rendita € 222,08 Piano 1
Dal 09/11/2015	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 594, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq Rendita € 222,08 Piano 1

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Il titolare catastale attuale corrisponde, infine, con quello reale.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/1983 al 01/01/1992	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 594, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 54 mq Rendita € 0,18 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 22, Part. 594, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 54 mq Superficie catastale , Rendita € 150,60 Piano S1

Dal 09/11/2015	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 594, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 54 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 150,60 Piano S1
----------------	---	--

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Il titolare catastale attuale corrisponde, infine, con quello reale.

**BENE N° 4 - IMMOBILE ARTIGIANALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1999 al 12/05/2009	██████████, comproprietaria per l'area; ██████████ proprietà superficaria per 1/2; ██████████ comproprietario per l'area; ██████████, comproprietaria per l'area; ██████████ proprietà superficaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 592, Sub. 2 Categoria C Piano T-S1
Dal 12/05/2009 al 09/11/2015	██████████, comproprietaria per l'area; ██████████ proprietà superficaria per 1/2; ██████████ comproprietario per l'area; ██████████ comproprietaria per l'area; ██████████ proprietà superficaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 592, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 73 mq Rendita € 237,52 Piano T
Dal 09/11/2015	██████████ comproprietaria per l'area; ██████████ proprietà superficaria per 1/2; ██████████ comproprietario per l'area; ██████████ comproprietaria per l'area; ██████████ proprietà superficaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 592, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 73 mq Superficie catastale 131 mq Rendita € 237,52 Piano T

I dati catastali riportati nella trascrizione di pignoramento n. 16458 del 16/10/2018 sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

I titolari catastali attuali non corrispondono con quelli reali, in quanto a seguito del decesso della sig.ra ██████████, ██████████ possiedono complessivamente la quota pari a 1/1 della piena proprietà in comunione legale dei beni, per cui è necessario effettuare un aggiornamento catastale.

Infine, si segnala che il bene, riportato nella visura catastale al piano terra, si costituisce nello stato di fatto e conformemente all'elaborato planimetrico di due unità immobiliari ubicate una al piano S1, una al piano terra, quest'ultima in corso di costruzione.

### BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1999 al 12/05/2009	[redacted] proprietà superficciaria per 1/2; [redacted] comproprietario per l'area; [redacted] comproprietaria per l'area; [redacted] proprietà superficciaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 22, Part. 592, Sub. 5 Categoria C Superficie catastale , Piano T
Dal 12/05/2009 al 09/11/2015	[redacted] comproprietaria per l'area; [redacted] proprietà superficciaria per 1/2; [redacted] comproprietario per l'area; [redacted] comproprietaria per l'area; [redacted] proprietà superficciaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 22, Part. 592, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 38 mq Superficie catastale , Rendita € 105,98 Piano T
Dal 09/11/2015	[redacted] comproprietaria per l'area; [redacted] proprietà superficciaria per 1/2; [redacted] comproprietario per l'area; [redacted] comproprietaria per l'area; [redacted] proprietà superficciaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 592, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 38 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 105,98 Piano T

I dati catastali riportati nella trascrizione di pignoramento n. 16458 del 16/10/2018 sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

I titolari catastali attuali non corrispondono con quelli reali, in quanto a seguito del decesso della sig.ra [redacted] possiedono complessivamente la quota pari a 1/1 della piena proprietà in comunione legale dei beni, per cui è necessario effettuare un aggiornamento catastale.

### BENE N° 6 – AREA RURALE UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1975 al 13/12/2004	[redacted] proprietà per 1/6; [redacted] proprietà per 1/6;	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 912 Qualità FABB RURALE

	██████████ ██████████ proprietà per 4/6.	Superficie (ha are ca) 00 15
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	██████████ proprietà per 1/2; ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 912 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00 15
Dal 13/12/2004 al 30/09/2016	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 912 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00 15
Dal 30/09/2016	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 912 Qualità AREA RURALE Superficie (ha are ca) 00 15

I dati catastali riportati nella trascrizione di pignoramento n. 16458 del 16/10/2018 sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si specifica che ██████████ possiede la quota pari a 1/1 della piena proprietà in comunione legale dei beni con ██████████

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1975 al 13/06/2002	██████████ proprietà per 1/2; ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 516 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 10 Reddito dominicale 1,91 Reddito agrario € 1,69
Dal 13/06/2002 al 03/10/2017	██████████ proprietà per 1/2; ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 516 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 30 Reddito dominicale 1,07 Reddito agrario € 0,95

Dalla consultazione della visura storica catastale è emerso quanto segue:

- nel frazionamento del 24/11/1975 è stata variato il terreno identificato al fg. 22, part. 793;
- nella variazione del 13/06/2002, prot. n. 91734 sono stati soppressi i terreni identificati al fg. 22, part. 904 e 911 ed è stata variato il terreno identificato al fg. 22, part. 592.

I dati catastali riportati nella trascrizione di pignoramento n. 16458 del 16/10/2018 sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si specifica che ██████████ possiedono la quota pari a 1/1 della piena proprietà in comunione legale dei beni.

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	594	1	1	A4	2	3 vani	Totale: 64 mq Totale escluse aree scoperte: 64 mq	113,1	T		

### **Corrispondenza catastale**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale del bene.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	594	3	1	A4	3	5 vani	Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq	222,08	1		

### **Corrispondenza catastale**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale del bene.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	594	4	1	C2	6	54 mq	Totale: 61 mq	150,6	S1		

### **Corrispondenza catastale**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale del bene, ad eccezione di alcune tramezzature realizzate in difformità. Il tutto come meglio specificato nel paragrafo delle Caratteristiche Costruttive.



**BENE N° 4 - IMMOBILE ARTIGIANALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	592	2	1	C2	7	73 mq	131 mq	237,52	T	

**Corrispondenza catastale**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi del locale uso artigianale al piano S1 è corrispondente alla planimetria catastale; il locale uso residenziale al piano terra è invece sprovvisto di planimetria catastale, essendo un immobile in corso di costruzione.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	592	5	1	C2	6	38 mq	72 mq	105,98	T	

**Corrispondenza catastale**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale del bene.

**BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

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
22	912				Area Rurale		00 15			

**Corrispondenza catastale**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi è corrispondente alla documentazione catastale del bene.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

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
22	516				Seminativo arborato	2	02 30	1,07	0,95	

### **Corrispondenza catastale**

Il terreno è catastalmente identificato come seminativo arborato, nello stato di fatto risulta improduttivo, occupato da alberi e vegetazione di ogni genere.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.

Dal Certificato di Residenza, rilasciato in data 20/10/2017 dal comune di Ferentino, risulta che il debitore, [REDACTED] è residente in Ferentino in [REDACTED]

Dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Ferentino risulta che il giorno [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio, con regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'Estratto di Matrimonio, rilasciato in data [REDACTED] dal comune di Ferentino, non ci sono ulteriori annotazioni.

### **PATTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'immobile risulta ad oggi libero.

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'immobile risulta ad oggi abitato dal debitore e dalla sua famiglia, il tutto come dichiarato nel verbale di sopralluogo che si allega.

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'immobile risulta ad oggi utilizzato dal debitore come locale accessorio dell'abitazione, il tutto come dichiarato nel verbale di sopralluogo che si allega.

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

#### **BENE N° 4 - IMMOBILE ARTIGIANALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'immobile ubicato al piano S1 risulta ad oggi utilizzato dal debitore come pertinenza dell'abitazione, come dichiarato nel verbale di sopralluogo allegato. Il piano terra, invece, risulta libero essendo in corso di costruzione.

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

---

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'immobile risulta ad oggi utilizzato dal debitore. Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

---

**BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'area rurale risulta porzione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale.

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il terreno risulta libero.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta libero e in mediocre stato di manutenzione e conservazione, necessitando di opere di completamento delle lavorazioni e di adeguamento degli impianti esistenti.

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, necessitando di opere di adeguamento degli impianti esistenti.

---

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo il bene risulta in parte allo stato grezzo, in conformità alla destinazione accessoria.

Si segnala la presenza di umidità sulle pareti con conseguente distacco dell'intonaco.

---

**BENE N° 4 - IMMOBILE ARTIGIANALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il locale uso artigianale al piano S1 risulta in buono stato di conservazione; il locale uso residenziale al piano terra è allo stato grezzo in quanto in corso di costruzione.

---

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene, destinato a pollaio e deposito agricolo, risulta allo stato grezzo, sprovvisto di finiture ed impianti.

---

**BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'area rurale risulta porzione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale.

## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il terreno risulta improduttivo con vegetazione incolta.

### **PARTI COMUNI**

---

I beni, ubicati ai piani S2, S1, T e 1 dello stesso fabbricato, sono accessibili da via Chivi San Benedetto mediante l'attraversamento delle corti (part. 594 sub 9 e 10) e della scala (part. 592 sub 1), in comune con altre unità.

Si sottolinea che la part. 592 sub 1 è identificata catastalmente come bene comune non censibile - scala comune ai sub 3 e 6, pur garantendo l'accesso ad altre proprietà, tra cui i beni n. 1, 2 e 4 (porzione immobiliare al PT).

La part. 594 sub 9 è identificata catastalmente come bene comune non censibile - corte comune ai sub 1, 2, 3, 4, 5 e 8.

La part. 594 sub 10 è identificata catastalmente come bene comune non censibile - corte comune ai sub 1, 2, 3, 4 e 5.

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

---

Dalla verifica della documentazione in possesso, in particolare dall'analisi della documentazione catastale e dall'attestato rilasciato dal comune di Ferentino in data 18/04/2018, non risultano servitù gravanti sui beni pignorati, in particolare, "il territorio di competenza amministrativa del Comune di Ferentino è libero di gravami e pertanto non ci sono usi civici", ai sensi della nota della Regione Lazio del 01/07/1991, prot. 2475/88/155.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

I beni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sono ubicati ai piani S2, S1, T e 1 di un fabbricato suddiviso in n. 4 livelli, accessibili da via Chivi San Benedetto mediante attraversamento delle corti (part. 594 sub 9 e 10) e della scala (part. 592 sub 1) in comune con altre unità.

Il fabbricato nel suo complesso, costituito dall'accorpamento di due blocchi costruttivi realizzati in epoche diverse (il primo ante 1967, il secondo nel 1981), si presenta con struttura portante mista in muratura e cemento armato, tamponature in mattoni forati, solai interpiano in laterocemento, copertura a falde inclinate con struttura in cemento e sovrastante manto di tegole, opere di lattoneria in ferro. Esternamente i prospetti sono intonacati.

In merito alle adduzioni, il fabbricato è dotato degli allacci comunali per l'approvvigionamento idrico, elettrico, telefonico nonché per la fognatura.

L'approvvigionamento del gas avviene mediante alimentazione da un serbatoio GPL, posto esternamente all'edificio.

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il bene n. 1 è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra e distribuita su un unico livello; internamente è suddivisa in ingresso, cucina, camera da letto e bagno. Si caratterizza per pavimentazione in ceramica, pareti e solai tinteggiati, rivestimento delle pareti della cucina e del bagno in ceramica, infissi interni ed esterni in legno, quest'ultimi dotati di avvolgibili in PVC.

Il bagno è costituito da tazza, bidet, lavandino, vasca e doccia.

L'impianto termico è predisposto per l'installazione di una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dei radiatori i cui attacchi sono stati realizzati nelle varie stanze.

Gli impianti, complessivamente, risultano obsoleti necessitando di opere di completamento, rinnovo e adeguamento alla normativa vigente.

I locali internamente hanno un'altezza pari a circa 2.80 m.

Si segnala che attualmente il bene in oggetto è connesso con il locale adiacente, identificato alla part. 592 sub 2 (bene n. 4), costituente lo stesso lotto.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene n. 2 è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano primo del fabbricato e distribuita su un unico livello; internamente è suddivisa in ingresso, cucina, soggiorno/zona pranzo, n. 2 camere e bagno.

Si caratterizza per pavimentazione in ceramica, pareti e solai tinteggiati, rivestimento delle pareti dell'ingresso in legno, della cucina e del bagno in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in alluminio. Sui due prospetti principali si accede ai balconi, caratterizzati da pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro.

Il bagno è costituito da tazza, bidet, lavandino, doccia ed è dotato degli attacchi per la lavatrice e per la vaschetta.

Il bene è dotato di impianto elettrico, idrico, gas e telefonico funzionante.

L'impianto termico è di tipo autonomo, con caldaia posizionata esternamente per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'alimentazione dei radiatori in alluminio posizionati in ogni stanza e del termocamino in alluminio presente in cucina.

Gli impianti risultano obsoleti necessitando di opere di adeguamento alla normativa vigente.

I locali internamente hanno un'altezza pari a circa 2.85 m.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene n. 3 è un'unità immobiliare suddivisa in n. 2 vani con destinazione pertinenziale all'abitazione, ubicata al piano S1 del fabbricato e distribuita su un unico livello; internamente è suddivisa in un locale di sgombero e una cantina.

Si accede al bene tramite porta scorrevole in lamiera. Il locale di sgombero risulta allo stato grezzo con pavimento in cemento, pareti e solaio parzialmente intonacati; la cantina si presenta con pavimentazione e rivestimento in ceramica, pareti e solaio tinteggiati. Entrambi i vani sono dotati di impianto elettrico.

I locali internamente hanno un'altezza pari a circa 3.00 m.

Si segnala che attualmente il bene in oggetto è connesso con il locale adiacente, identificato alla part.

592 sub 2 (bene n. 4), costituente lo stesso lotto.

**BENE N° 4 - IMMOBILE ARTIGIANALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il bene n. 4 si costituisce di un locale ad uso artigianale ubicato al piano S1 e di un locale residenziale ubicato al piano terra, non connessi tra di loro ma con ingressi indipendenti.

Il piano S1, costituito da un unico vano, si caratterizza per pavimentazione in ceramica, pareti e solai tinteggiati, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio, dotati di persiane e zanzariere.

Dal vano si accede alla terrazza, caratterizzata da pavimentazione in ceramica e parapetto in muratura con sovrastante soglia in pietra, di altezza inferiore rispetto alle prescrizioni di legge.

Il bene è inoltre servito da una corte che dal piano S1 raggiunge il piano S2, collegando il locale artigianale al deposito sottostante (part. 592 sub 5 - bene n. 5); si caratterizza in parte in battuto di cemento, in parte in ghiaia sciolta.

Dalla corte, inoltre, si accede ad un bagno esterno e ad una tettoia con sottostanti forni. Poichè nella Concessione in Sanatoria non sono rappresentati negli elaborati grafici, quest'ultimi due vani verranno stimati come corte di pertinenza.

Il bene è provvisto di impianto elettrico e della predisposizione dell'impianto termico per l'installazione di una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dei radiatori i cui attacchi sono stati realizzati in diversi punti.

Il locale internamente ha un'altezza pari a circa 2.90 m.

Si sottolinea che malgrado sia utilizzato nello stato di fatto come cucina-zona pranzo, il bene verrà valutato come locale ad uso artigianale, conformemente alla Concessione in Sanatoria rilasciata.

Il piano terra risulta un unico vano, con destinazione residenziale come dichiarato nella Concessione in Sanatoria rilasciata; nello stato di fatto risulta allo stato grezzo in quanto in corso di costruzione, con struttura e tamponatura a vista, privo di impianti nonché di finiture.

L'unità immobiliare internamente ha un'altezza pari a circa 2.85 m al grezzo.

Dal vano si accede ai balconi, caratterizzati da pavimentazione in ceramica e parapetti in parte in muratura con soglia in pietra, in parte con ringhiera in ferro.

Si segnala che attualmente i beni in oggetto sono entrambi connessi con i locali adiacenti, costituenti lo stesso lotto, mediante aperture nelle murature: il locale uso agricolo al piano S1 è connesso con il bene identificato alla part. 594 sub 4 (bene n. 3); l'ingresso al locale residenziale ubicato al piano terra avviene dal bene limitrofo, identificato alla part. 594 sub 1 (bene n. 1), costituendo con esso nello stato di fatto un'unica unità immobiliare.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il bene n. 5, destinato a deposito, si costituisce di un immobile indipendente ubicato al piano S2, servito da una corte esterna in parte lasciata a verde, in parte in ghiaia sciolta. Il bene a duplice elevazione si presenta con struttura in blocchi di cemento, solai in laterocemento, copertura piana con

struttura in legno e sovrastante lamiera. Il bene è allo stato grezzo, sprovvisto di finiture ed impianti.

Il piano S2 è diviso in n. 3 vani, destinati a deposito agricolo, deposito attrezzi e pollaio.

I locali internamente hanno un'altezza che va da un minimo di circa 2.40 m ad un massimo di circa 2.70 m.

Il piano superiore, in corso di costruzione, è stato realizzato in difformità dalla Concessione in Sanatoria rilasciata la quale prevede solamente il piano terra, per cui sarà necessario procedere alla demolizione della parte abusiva, il cui costo presunto è il seguente:

Opere di demolizione piano S1	€ 3.000,00
-------------------------------	------------

#### **BENE N° 6 – AREA RURALE UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Trattasi di un terreno di modeste dimensioni, risultando una porzione della corte identificata alla part. 592 sub 2.

Il bene, catastalmente identificato come area rurale, nello stato di fatto risulta un terrazzamento in cemento armato lasciato superiormente a verde, con annessa scala per il collegamento esterno con la corte sottostante.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Trattasi di un terreno accessibile mediante attraversamento della part. 592 sub 2, costituente lo stesso lotto.

Il terreno, catastalmente identificato come seminativo arborato, nello stato di fatto risulta improduttivo occupato da alberi e vegetazione di ogni genere, recintato lungo tutto il perimetro.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, il bene risulta libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Per la determinazione del valore di locazione del fabbricato si ritiene opportuno adottare come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune di Ferentino, evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia di "abitazioni civili" in stato normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione minimo pari a 4,4 €/mq per mese e un valore massimo di 5,3 €/mq per mese, in rapporto alla superficie netta del bene;

- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "abitazioni civili" in buono stato e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione pari a 3,4 €/mq per mese per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), a 3,8 €/mq per mese per la fascia media, infine pari a 4,2 €/mq per mese per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio).

Tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene considerato mediocre, si ritiene di

fissare un costo di locazione pari a 220,00 €/mese.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia, come dichiarato nel verbale di sopralluogo che si allega.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Per la determinazione del valore di locazione del fabbricato si ritiene opportuno adottare come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune di Ferentino, evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia di "abitazioni civili" in stato normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione minimo pari a 4,4 €/mq/mese e un valore massimo di 5,3 €/mq per mese, in rapporto alla superficie netta del bene;

- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "abitazioni civili" in buono stato e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione pari a 3,4 €/mq/mese per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), a 3,8 €/mq/mese per la fascia media, infine pari a 4,2 €/mq per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio).

Tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene considerato discreto, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a 350,00 €/mese.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'immobile risulta ad oggi utilizzato dal debitore come locale accessorio dell'abitazione, il tutto come dichiarato nel verbale di sopralluogo che si allega.

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

Per la determinazione del valore di locazione del fabbricato si ritiene opportuno adottare come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune di Fiuggi, evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia di "abitazioni civili" in stato normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione minimo pari a 4,4 €/mq/mese e un valore massimo di 5,3 €/mq per mese, in rapporto alla superficie netta del bene;

- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "abitazioni civili" in buono stato e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione pari a 3,4 €/mq/mese per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), a 3,8 €/mq/mese per la fascia media, infine pari a 4,2 €/mq per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio).



Tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene, che risulta allo stao grezzo, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a 60,00 €/mese.

#### **BENE N° 4 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'immobile al piano S1 è in uso al debitore esecutato per esigenze accessorie all'abitazione, il tutto come da verbale di sopralluogo che si allega. L'immobile al piano terra è libero in quanto in costruzione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Per la determinazione del valore di locazione del fabbricato (considerando unicamente il locale artigianale al piano S1 in quanto l'unità immobiliare al piano terra è in corso di costruzione, quindi inagibile) si ritiene opportuno adottare come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune di Ferentino, evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia di "abitazioni civili" in stato normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione minimo pari a 4,4 €/mq per mese e un valore massimo di 5,3 €/mq per mese, in rapporto alla superficie netta del bene;

- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "abitazioni civili" in buono stato e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione pari a 3,4 €/mq per mese per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), a 3,8 €/mq per mese per la fascia media, infine pari a 4,2 €/mq per mese per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio).

Tenuto conto che il locale artigianale al piano S1 è in buono stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a € 150/mese.

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

L'immobile, destinato a pollaio, è in uso al debitore esecutato.

#### **BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene risulta libero.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene risulta libero.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

- I beni n. 1, 2 e 3 sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di:

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 24/01/1981	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà.	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuliano Floridi	24/01/1981	2015	1357
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio di Frosinone	12/02/1981	2116	1810	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

La donazione rep. 2015 del 24/01/1981, per la parte a favore di [REDACTED], è relativa a:

- casa in corso di ultimazione, allo stato rustico, in Contrada Chivi San Benedetto composta di parte di un piano seminterrato e vani due e accessori al piano terra, il tutto di are 1,55, in catasto al fg. 22, part. 594, sub. 1;
- la metà indivisa della corte comune, sita ove sopra, di ca. 60, in catasto al fg. 22, part. 903(ex 169/b);
- 2/6 indivisi della zona comune, sita ove sopra di ca. 58, in catasto al fg. 22, part. 905 (ex 591/b);
- terreno boschivo, di are 1,25, in catasto fg. 22, part. 904 (ex 169/c);
- la soffitta con diritto di sopraelevazione sulla casa da donare a [REDACTED], in catasto fg. 22, part. 594, sub. 2 (oggi part. 594, sub 3 e 4);
- un vano di fabbricato rurale, con soprastante soffitta, sito ove sopra, di vecchia costruzione ed in pessimo stato, con diritto alla corte circostante, distinto in catasto fg. 22, part. 168, sub. 4;
- la nuda proprietà del terreno olivato, contrada Cornella, di are 16,60, fg. 13, part. 116;
- la nuda proprietà su 2/4 indivisi del terreno in contrada Cornella, di are 7,80, in catasto al fg. 13, part. 284 (ex 284/a);
- terreno seminativo arborato, in contrada Chivi San Benedetto, di are 8,35, in catasto al fg. 22, part. 792 (oggi part. 792, 961 e 962).

- I beni n. 4, 5 e 7 risultano pervenuti al debitore esecutato in virtù di:

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 24/11/1975	[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per la quota complessiva di 1/1 della piena	<b>Cessione pro quota a titolo di vitalizio e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mauro Marè	24/11/1975	23203	3320
		<b>Trascrizione</b>			

	proprietà, in comunione legale dei beni.	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	23/12/1975	13435	14040

Nell'atto rep. 23203 del 24/11/1975, i coniugi [REDACTED], in comunione legale dei beni ai sensi della L. 151/78, si attribuiscono tra gli altri in parti uguali tra loro i seguenti beni in Ferentino:

- terreno olivato identificato al fg. 7, part. 67;
- terreno parte boschivo e parte seminativo arborato identificato al fg. 22, part. 592-516.

Sul terreno identificato alla part. 592 sono state edificate le unità immobiliari part. 592 sub 2 e sub 5.

- Il bene n. 6 risulta pervenuto al debitore esecutato in virtù di:

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 24/11/1975	[REDACTED] per la quota di 4/6 della piena proprietà, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota complessiva di 1/3 della piena proprietà, in comunione legale dei beni.	<b>Cessione pro quota a titolo di vitalizio e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mauro Maurè	24/11/1975	23203	3320
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri di Frosinone	23/12/1975	13435	14040	
Dal 13/12/2004	[REDACTED] per la quota di 4/6 della piena proprietà.	<b>Donazione e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Frosinone	23/12/2004	36060	22076	

Con l'atto rep. 23203 del 24/11/1975, si attribuisce ai coniugi [REDACTED], in comunione legale dei beni ai sensi della L. 151/78, la quota complessiva pari a 2/6 della piena proprietà del bene; con il successivo atto rep. 26699 del 13/12/2004 si attribuisce al debitore, come bene personale, la quota di 4/6 della piena proprietà del bene.

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata per il bene n. 6;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 16/10/2018, sui beni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 21/04/2017

Reg. gen. 6286 - Reg. part. 4915

Quota: 1/1 della piena proprietà per i beni 1, 2, 3 e 6;  $\frac{3}{4}$  della piena proprietà per i beni n. 4 e 5;  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà per il bene n. 7.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 11/04/2017

N° repertorio: 1347

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/10/2018

Reg. gen. 16458 - Reg. part. 12528

Quota: 1/1 della piena proprietà per i beni 1, 2 e 3; 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale per i beni 4, 5, 6 e 7.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 05/10/2018

N° repertorio: 2936

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Ferentino in data 16/01/2018, si evince che, ai sensi del P.R.G. vigente approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21/10/1980, della 1° variante approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27/08/1986, infine, della 2° variante approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19/04/1994:

- il bene identificato al fg. 22 part. 594 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", interessato al VINCOLO ZONE BOSCAE.

- il bene identificato al fg. 22, part. 592 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", interessato al VINCOLO ZONE BOSCAE;

- il bene identificato al fg. 22, part 516 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico" interessato al VINCOLO ZONE BOSCAE;

- il bene identificato al fg. 22, part. 912 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico".

Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico" prevedono:

- comprende le aree urbane e non urbane sostanzialmente da conservare inalterate, in quanto di interesse ambientale e integrative e protettive nei riguardi del Centro Storico. Per la Zona "Ab" l'edificazione è consentita, con indice di fabbricabilità IT 0,01 mc/mq, mediante piano particolareggiato o stralci di piano particolareggiato, tenendo conto dei volumi esistenti per edifici a carattere culturale, ricreativo e sportivo.

Vi sono ammessi:

- a) per gli edifici di valore storico e storico architettonico o storico ambientale il solo restauro conservativo;
- b) per gli edifici moderni di scarso o nullo valore storico architettonico ambientale, la solo ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Sono escluse le demolizioni e ricostruzioni.

L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo degli edifici esistenti e della loro eventuale ristrutturazione, nell'assoluto rispetto delle alberature esistenti.

La destinazione d'uso degli edifici esistenti è prevalentemente residenziale, vi sono ammessi anche:

- laboratori artigiani ed esercizi commerciali;
- uffici pubblici e privati che non costituiscano intralcio e pregiudizio alla circolazione, che non comportino aumento del carico urbanistico del complesso oltre che del centro storico e non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

È consentito attrezzare le aree libere da costruzioni con impianti sportivi, per il tempo libero e lo svago, purché tali impianti non comportino alcun danneggiamento alle alberature esistenti; sarà consentito occupare con costruzioni prefabbricate in materiali leggeri smontabili (di altezza non superiore a ml 3 da adibire a spogliatoi, posti di ristoro ecc.) una superficie non superiore al 5% della superficie dell'area medesima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Settore Urbanistica del comune di Ferentino, si è accertato che per il fabbricato oggetto di esecuzione, del quale i beni n. 1, 2 e 3 risultano porzioni immobiliari, è stata rilasciata al sig. ██████████ la Concessione in Sanatoria per opere abusive n. 1348 del 09/05/2000, ai sensi della L. 47/85, modificata con il DL 2/88, con modificazione nella L. 68/88, per le seguenti opere edilizie abusive:

*"Fabbricato composto di piano S2 - artigianale, piano S1 - artigianale, piano T - artigianale, piano 1 - uso residenza, piano 2 - uso residenza, realizzato in via Chivi San Benedetto n. 33 sul terreno distinto in catasto al fg. 22, part. 592 sub 2, 3, 4 e 5 e part. 594 sub 3, 6 e 7."*

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia rilasciata.

Si segnala che:

- **relativamente al bene n. 1 (594/1)** il tramezzo divisorio tra la cucina e l'ingresso è stato realizzato parzialmente;
- **relativamente al bene n. 3 (594/4)** l'apertura tra i due vani è stata tamponata;

- **relativamente al bene n. 4 (592/2, piano terra - in costruzione)** è stata realizzata un'apertura sul prospetto sud/ovest non segnalata nella Sanatoria;
- **relativamente al bene n. 5 (592/5)** la sopraelevazione in corso di costruzione è realizzata in difformità dalla Concessione in Sanatoria rilasciata, per cui si è proceduto alla valutazione di stima delle opere di demolizione (vedi paragrafo delle Caratteristiche Costruttive).

Per ulteriori chiarimenti, si rimanda agli elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Per i beni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 non sussistono vincoli od oneri condominiali.

### **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al fg.22, part. 169.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 515.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 740.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 795.
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 1281.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 1282.
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al CT al fg. 22, part. 1283.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

- I beni n. 8, 9, 10, 12, 13 e 14 (part. 169, 515, 740, 1281, 1282 e 1283) appartengono al seguente esecutato:

██████████ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)
- Il bene n. 11 (part. 795) appartiene al seguente esecutato:
- ██████████ (Proprietà 1/1, di cui ½ come bene personale e ½ in comunione legale dei beni)  
Codice fiscale: ██████████

nonché alla seguente comproprietaria non esecutata:

- ██████████ ██████████ (Proprietà ½, in comunione legale dei beni)  
Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1, di cui di cui ½ come bene personale e ½ in comunione legale dei beni).

## CONFINI

---

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il bene confina con le part. 515 e 740 (beni n. 9 e 10), con la part. 592 sub 2, oggetto di pignoramento e costituente il lotto 1, con la part. 594 sub 10, corte alle unità 594/1, 594/2, 594/3, 595/4 e 594/5, infine con via Chivi San Benedetto.

Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il bene confina con le part. 169 e 740 (beni n. 8 e 10), con le part. 516 e 592, oggetto di pignoramento e costituenti il lotto 1, con le part. 201 e 203, di altra proprietà e non oggetto della presente esecuzione.

Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il bene confina con via Chivi San Benedetto, con le part. 169, 515 e 795 (beni n. 8, 9 e 11), con le part. 201 e 166, di altra proprietà e non oggetto della presente esecuzione.

Il tutto salvo altri.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene confina con via Chivi San Benedetto, con la part. 740 (bene n. 10), con le part. 735 e 166, di altra proprietà e non oggetto della presente esecuzione.

Il tutto salvo altri.



**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene confina con le partt. 121, 122 e 1280, non oggetto di pignoramento, e con la part. 1282 (bene n. 13). Il tutto salvo altri.



**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene confina con le part. 121 e 1280, non oggetto di pignoramento, con la part. 1281 e 1283 (beni n. 12 e 14), infine con via Chivi San Benedetto. Il tutto salvo altri.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene confina con la part. 1282 (bene n. 13) e con via Chivi San Benedetto. Il tutto salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Bosco Ceduo	250,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>250,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Seminativo	800,00 mq	800,00 mq	1,00	800,00 mq	0,00 m	
Terreno - Seminativo Arborato	115,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>915,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Seminativo	600,00 mq	600,00 mq	1,00	600,00 mq	0,00 m	
Terreno - Seminativo Arb.	115,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>715,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Seminativo	200,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	0,00 m	
Terreno - Seminativo Arb.	155,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>355,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Seminativo	1300,00 mq	1300,00 mq	1,00	1300,00 mq	0,00 m	
Terreno - Seminativo Arb.	282,00 mq	282,00 mq	1,00	282,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1582,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Seminativo Arb.	95,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Seminativo Arb.	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		



Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 24/01/1981	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 169 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 80 Reddito dominicale 0,38 Reddito agrario € 0,14
Dal 24/01/1981 al 13/12/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 169 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 02 50 Reddito dominicale 0,21 Reddito agrario € 0,08
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 169 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 02 50 Reddito dominicale 0,21 Reddito agrario € 0,08
Dal 13/12/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 169 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 02 50 Reddito dominicale 0,21 Reddito agrario € 0,08

Con il frazionamento del 24/01/1981 il terreno assume la conformazione attuale con la variazione delle part. 903 e 904.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Il titolare catastale attuale corrisponde, infine, con quello reale.

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

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

Dal 01/07/1977 al 30/04/1986	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 515 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 20 Reddito dominicale 4,28 Reddito agrario € 3,80
Dal 30/04/1986 al 13/12/2004	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 515 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 15 Reddito dominicale 4,25 Reddito agrario € 3,78
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 515 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 15 Reddito dominicale 4,25 Reddito agrario € 3,78
Dal 13/12/2004 al 08/03/2007	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 515 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 15 Reddito dominicale 4,25 Reddito agrario € 3,78
Dal 08/03/2007	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 515, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 08 00 Reddito dominicale 4,96 Reddito agrario € 4,13
Dal 08/03/2007	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 515, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 15 Reddito dominicale 0,53 Reddito agrario € 0,48

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Il titolare catastale attuale corrisponde, infine, con quello reale.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/01/2004	[REDACTED], Proprietà per 1/2; [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 740 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 15 Reddito dominicale 3,32 Reddito agrario € 2,95
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] proprietà per 1/6;	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 740 Qualità Seminativo arborato

	██████████ proprietà per 1/6; ██████████ ██████████ proprietà per 4/6.	Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 15 Reddito dominicale 3,32 Reddito agrario € 2,95
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	██████████ proprietà per 1/2, ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 740 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 15 Reddito dominicale 3,32 Reddito agrario € 2,95
Dal 13/12/2004 al 08/03/2007	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 740 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 15 Reddito dominicale 3,32 Reddito agrario € 2,95
Dal 08/03/2007	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 740, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 15 Reddito dominicale 0,53 Reddito agrario € 0,48
Dal 08/03/2007	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 740, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 06 00 Reddito dominicale 3,72 Reddito agrario € 3,10

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Il titolare catastale attuale corrisponde, infine, con quello reale.

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 24/11/1975 al 21/01/2004	██████████ proprietà per 1/4; ██████████ proprietà per 1/4; ██████████ proprietà per 2/4.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 795 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 55 Reddito dominicale 1,65 Reddito agrario € 1,47
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	██████████ proprietà per 3/12; ██████████ proprietà per 5/12; ██████████ proprietà per 2/12; ██████████ proprietà per 2/12.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 795 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 55 Reddito dominicale 1,65 Reddito agrario € 1,47
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	██████████ proprietà per 3/12; ██████████ proprietà per 6/12;	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 795 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 55 Reddito dominicale 1,65

	██████████ proprietà per 3/12.	Reddito agrario € 1,47
Dal 13/12/2004 al 08/03/2007	██████████ proprietà per 3/12; ██████████ proprietà per 9/12.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 795 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 55 Reddito dominicale 1,65 Reddito agrario € 1,47
Dal 08/03/2007	██████████ proprietà per 3/12; ██████████ proprietà per 9/12.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 795, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 00 Reddito dominicale 1,24 Reddito agrario € 1,03
Dal 08/03/2007	██████████ proprietà per 3/12; ██████████ proprietà per 9/12.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 795, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 55 Reddito dominicale 0,72 Reddito agrario € 0,64

Con il frazionamento del 24/11/1975 è stata variata la part. 739.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si specifica che ██████████ possiede la quota pari a 1/1 della piena proprietà, di cui ½ come bene personale e ½ in regime di comunione legale con ██████████

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 31/08/2004	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 123 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 32 20 Reddito dominicale 10,81 Reddito agrario € 10,81
Dal 31/08/2004 al 13/12/2004	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1281 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 82 Reddito dominicale 5,31 Reddito agrario € 5,31
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	██████████ nuda proprietà per 1/2; ██████████ nuda proprietà per 1/2; ██████████ usufrutto per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1281 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 82 Reddito dominicale 5,31 Reddito agrario € 5,31
Dal 13/12/2004 al 08/03/2007	██████████ nuda proprietà per 1/1; ██████████ usufrutto per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1281 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 82 Reddito dominicale 5,31

		Reddito agrario € 5,31
Dal 08/03/2007 al 26/09/2013	<p>██████████ nuda proprietà per 1/1;</p> <p>██████████ usufrutto per 1/1.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>            Fg. 22, Part. 1281, Porz. AA            Qualità Seminativo - Seminativo Arborato            Cl.1            Superficie (ha are ca) 13 00 - 02 82            Reddito dominicale 8,06            Reddito agrario € 6,71</p>
Dal 26/09/2013	<p>██████████, proprietà per 1/1.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>            Fg. 22, Part. 1281, Porz. AA            Qualità Seminativo            Cl.1            Superficie (ha are ca) 13 00            Reddito dominicale 8,06            Reddito agrario € 6,71</p>
Dal 26/09/2013	<p>██████████ proprietà per 1/1.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>            Fg. 22, Part. 1281, Porz. AA            Qualità Seminativo Arborato            Cl.1            Superficie (ha are ca) 02 82            Reddito dominicale 0,95            Reddito agrario € 0,95</p>

Con il frazionamento del 31/08/2004 sono state soppresse le part. 123 e 87 e variate le part. 1280, 1282, 1283, 1284 e 1285.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Il titolare catastale attuale corrisponde, infine, con quello reale.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 31/08/2004	<p>██████████ proprietà per 1/1.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>            Fg. 22, Part. 123            Qualità Seminativo arborato            Cl.3            Superficie (ha are ca) 32 20            Reddito dominicale 10,81            Reddito agrario € 10,81</p>
Dal 31/08/2004 al 13/12/2004	<p>██████████ proprietà per 1/1.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>            Fg. 22, Part. 1282            Qualità Seminativo arborato            Cl.3            Superficie (ha are ca) 00 95            Reddito dominicale 0,32            Reddito agrario € 0,32</p>
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	<p>██████████ nuda proprietà per 1/2;</p> <p>██████████ nuda proprietà per 1/2;</p> <p>██████████ usufrutto per 1/1.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>            Fg. 22, Part. 1282            Qualità Seminativo arborato            Cl.3            Superficie (ha are ca) 00 95            Reddito dominicale 0,32            Reddito agrario € 0,32</p>
Dal 13/12/2004 al 26/09/2013	<p>██████████ nuda proprietà per 1/1;</p> <p>██████████ usufrutto per 1/1.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>            Fg. 22, Part. 1282            Qualità Seminativo arborato            Cl.3            Superficie (ha are ca) 00 95            Reddito dominicale 0,32</p>

		Reddito agrario € 0,32
Dal 26/09/2013	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1282 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 95 Reddito dominicale 0,32 Reddito agrario € 0,32

Con il frazionamento del 31/08/2004 il terreno assume la conformazione attuale a seguito di soppressione delle part. 123 e 87 e della variazione delle part. 1280, 1281, 1283, 1284 e 1285.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 31/08/2004	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 123 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 32 20 Reddito dominicale 10,81 Reddito agrario € 10,81
Dal 31/08/2004 al 13/12/2004	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1283 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 40 Reddito dominicale 0,13 Reddito agrario € 0,13
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	██████████ nuda proprietà per 1/2; ██████████ nuda proprietà per 1/2; ██████████ usufrutto per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1283 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 40 Reddito dominicale 0,13 Reddito agrario € 0,13
Dal 13/12/2004 al 26/09/2013	██████████, nuda proprietà per 1/1; ██████████ usufrutto per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1283 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 40 Reddito dominicale 0,13 Reddito agrario € 0,13
Dal 26/09/2013	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1283 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 40 Reddito dominicale 0,13 Reddito agrario € 0,13

Con il frazionamento del 31/08/2004 sono state soppresse le part. 123 e 87 e variate le part. 1280, 1281, 1282, 1284 e 1285.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

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
22	169				Bosco ceduo	3	02 50	0,21	0,08	

#### Corrispondenza catastale

Trattasi di un terreno catastalmente identificato come bosco ceduo, nello stato di fatto è in parte utilizzato come area di sosta delle auto, in parte risulta un terreno improduttivo occupato da alberi e vegetazione di ogni genere.

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

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
22	515		AA		Seminativo	1	08 00	4,96	4,13	
22	515		AB		Seminativo arborato	2	01 15	0,53	0,48	

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

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
22	740		AA		Seminativo	1	06 00	3,72	3,1	
22	740		AB		Seminativo arborato	2	01 15	0,53	0,48	

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

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
22	795		AA		Seminativo	1	02 00	1,24	1,03	
22	795		AB		Seminativo arborato	2	01 55	0,72	0,64	

### Corrispondenza catastale

I beni n. 9, 10 e 11, che costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, sono catastalmente identificati in parte come seminativo, in parte come seminativo arborato, nello stato di fatto risultano coltivati solo parzialmente mentre la restante parte risulta improduttiva, occupata da alberi e vegetazione di ogni genere.

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

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
22	1281		AA		Seminativo	1	13 00	8,06	6,71	
22	1281		AB		Seminativo arborato	3	02 82	0,95	0,95	

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

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
22	1282				Seminativo arborato	3	00 95	0,32	0,32	

### BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

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
22	1283				Seminativo arborato	3	00 40	0,13	0,13	

### **Corrispondenza catastale**

I beni n. 12, 13 e 14, che costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, risultano catastalmente identificati in parte come seminativi, in parte come seminativi arborati, nello stato di fatto risultano per una modesta porzione coltivati, per la restante parte improduttivi con vegetazione e alberature di ogni genere.



### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.

Dal Certificato di Residenza, rilasciato in data 20/10/2017 dal comune di Ferentino, risulta che il debitore, [REDACTED] è residente in Ferentino in [REDACTED]

Dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Ferentino risulta che il giorno [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], hanno contratto matrimonio, con regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'Estratto di Matrimonio, rilasciato in data 07/11/2017 dal comune di Ferentino, non ci sono ulteriori annotazioni.

### **PATTI**

---

I beni n. 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 risultano ad oggi liberi. Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

I beni n. 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 risultano improduttivi con vegetazione incolta.

### **PARTI COMUNI**

---

I beni n. 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 sono direttamente accessibili da via Chivi San Benedetto, risultano confinanti tra di loro e adiacenti al fabbricato residenziale oggetto di pignoramento (lotto 1).

In particolare i terreni oggetto del presente lotto non presentano recinzioni con i terreni limitrofi, essendo nello stato di fatto un'unica proprietà.

Si evidenzia che dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea risulta una incongruenza in merito alla conformità di via Chivi San Benedetto, poichè la strada occuperebbe completamente il sedime della part. 1282. Sarà quindi necessario effettuare una verifica dei confini delle proprietà.



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

---

Dalla verifica della documentazione in possesso, in particolare dall'analisi della documentazione catastale e dall'attestato rilasciato dal comune di Ferentino in data 18/04/2018, non risultano servitù gravanti sui beni pignorati, in particolare, "il territorio di competenza amministrativa del Comune di Ferentino è libero di gravami e pertanto non ci sono usi civici", ai sensi della nota della Regione Lazio del 01/07/1991, prot. 2475/88/155.

Si segnala che in merito al bene n. 8 sulla mappa catastale è presente l'indicazione di servitù di passaggio a favore di altre particelle interne.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

Trattasi di terreno catastalmente identificato come bosco ceduo, nello stato di fatto è in parte utilizzato come area di sosta delle auto a servizio del fabbricato residenziale limitrofo, in parte risulta un terreno improduttivo occupato da alberi e vegetazione di ogni genere.

### BENI N° 9, 10, 11 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

I beni n. 9, 10 e 11 costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, scosceso verso valle e accessibile da via Chivi San Benedetto; i terreni sono catastalmente identificati in parte come seminativo, in parte come seminativo arborato, nello stato di fatto risultano coltivati solo parzialmente mentre la restante parte risulta improduttiva, occupata da alberi e vegetazione di ogni genere.

### BENI N° 12, 13, 14 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

I beni n. 12, 13 e 14 costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, di discreta pendenza e accessibile direttamente da via Chivi San Benedetto. I beni sono in prossimità del fabbricato residenziale e dei restanti terreni, costituenti quest'ultimi lo stesso lotto (beni n. 8, 9, 10 e 11), da cui sono separati dalla strada.

Trattasi di terreni catastalmente identificati in parte come seminativi, in parte come seminativi arborati, nello stato di fatto risultano parzialmente coltivati, per la restante parte improduttivi con vegetazione e alberature di ogni genere. Sui terreni sono presenti alcune baracche di carattere provvisorio in lamiera e/o in blocchi di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano liberi, ad eccezione della part. 169 (bene n. 8) che è utilizzata in parte come area di sosta delle auto a servizio del fabbricato residenziale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1953 al 21/01/2004	[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fulvio Bernala	21/03/1953	6328	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			13/04/1953		2102
Dal 13/12/2004	[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.	<b>Donazione e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	23/12/2004	36060	22076

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1953 al 21/01/2004	[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio F. Bernala	21/03/1953	6328	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/04/1953		2102
Dal 13/12/2004	[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.	<b>Donazione e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio A. Santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	23/12/2004	36060	22076

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1967 al 21/01/2004	[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Teresa Sammarco	12/07/1967	460	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	21/07/1967		5890		
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà.	<b>Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	02/07/2004	73	705
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	17/09/2004	27334	17201		
Dal 13/12/2004	[REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.	<b>Donazione e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	23/12/2004	36060	22076		
Dal 13/12/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Accettazione tacita dell'eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
<b>Trascrizione</b>					

ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà.	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio - Ufficio di Frosinone	16/10/2018	16456	12526



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1975 al 21/01/2004	[redacted] per la quota pari a 2/4 della piena proprietà, [redacted] per la quota complessiva di 1/2 della piena proprietà, in comunione legale dei beni.	<b>Cessione pro quota a titolo di vitalizio e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mauro Maurè	24/11/1975	23203	3320
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	23/12/1975	13435	14040	
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	[redacted] ciascuno per la quota pari a 2/12 della piena proprietà.	<b>Donazione e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	23/12/2004	36060	22076	
Dal 13/12/2004	[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà.	<b>Donazione e contestuale Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Frosinone	23/12/2004	36060	22076

Con l'atto rep. 23203 del 24/11/1975, si attribuisce ai coniugi ██████████, in comunione legale dei beni ai sensi della L. 151/78, la quota complessiva pari a 1/2 della piena proprietà del bene

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### **BENI N° 12, 13 E 14 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1967 al 13/12/2004	██████████ per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Franco Maria Gargiullo	01/09/1967	956	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Frosinone	23/09/1967		7495
Dal 13/12/2004	██████████ per la quota di 1/1 della nuda proprietà, ██████████ per l'usufrutto.	<b>Donazione e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	23/12/2004	36060	22076

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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



Vi è stato il ricongiungimento dell'usufrutto a favore del debitore esecutato a seguito del decesso di Magliocchetti Rosa del 26/09/2013.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 21/04/2017, sui beni n. 8, 9, 10, 11, 12 13 e 14 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 21/04/2017

Reg. gen. 6286 - Reg. part. 4915

Quota: 1/1 della piena proprietà per i beni n. 8, 9, 10, 12 13 e 14; 3/4 della piena proprietà per il bene n. 11.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 11/04/2017

N° repertorio: 1347

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/10/2018

Reg. gen. 16458 - Reg. part. 12528

Quota: 1/1 della piena proprietà per i beni n. 8, 9, 10, 12 13 e 14; 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale per il bene n. 11.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 05/10/2018

N° repertorio: 2936

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Ferentino in data 16/01/2018, si evince che, visto il P.R.G. vigente approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21/10/1980; 1° variante approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27/08/1986; 2° variante approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19/04/1994:

- il bene identificato al fg. 22 part. 169 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", interessato al VINCOLO ZONE BOSCADE;

- il bene identificato al fg. 22 part. 515 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione -



Integrazione Centro Storico", interessato al VINCOLO ZONE BOSCATI;

- il bene identificato al fg. 22 part. 740 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", interessato al VINCOLO ZONE BOSCATI;

- il bene identificato al fg. 22 part. 795 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", interessato al VINCOLO ZONE BOSCATI;

- il bene identificato al fg. 22 part. 1281 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", interessato al VINCOLO ZONE BOSCATI;

- il bene identificato al fg. 22 part. 1282 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", interessato al VINCOLO ZONE BOSCATI;

- il bene identificato al fg. 22 part. 1283 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", interessato al VINCOLO ZONE BOSCATI.

Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", sono le seguenti:

- comprende le aree urbane e non urbane sostanzialmente da conservare inalterate, in quanto di interesse ambientale e integrative e protettive nei riguardi del Centro Storico. Per la Zona "Ab" l'edificazione è consentita, con indice di fabbricabilità IT 0,01 mc/mq, mediante piano particolareggiato o stralci di piano particolareggiato, tenendo conto dei volumi esistenti per edifici a carattere culturale, ricreativo e sportivo.

Vi sono ammessi:

a) per gli edifici di valore storico e storico-architettonico o storico-ambientale il solo restauro conservativo;

b) per gli edifici moderni di scarso o nullo valore storico architettonico ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Sono escluse le demolizioni e ricostruzioni.

L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo degli edifici esistenti e della loro eventuale ristrutturazione, nell'assoluto rispetto delle alberature esistenti.

La destinazione d'uso degli edifici esistenti è prevalentemente residenziale, vi sono ammessi anche:

- laboratori artigiani ed esercizi commerciali;

- uffici pubblici e privati che non costituiscano intralcio e pregiudizio alla circolazione, che non comportino aumento del carico urbanistico del complesso oltre che del centro storico, e non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

È consentito attrezzare le aree libere da costruzioni con impianti sportivi, per il tempo libero e lo svago, purché tali impianti non comportino alcun danneggiamento alle alberature esistenti; sarà consentito occupare con costruzioni prefabbricate in materiali leggeri smontabili (di altezza non superiore a ml 3 da adibire a spogliatoi, posti di ristoro ecc.) una superficie non superiore al 5% della superficie dell'area medesima.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Sui beni n. 8, 9, 10, 11, 12 13 e 14 oggetto del presente lotto non insistono costruzioni, ad eccezione di qualche baracca di natura provvisoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sui beni n. 8, 9, 10, 11, 12 13 e 14 non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al fg. 22, part. 792.
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al fg. 22, part. 961.
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al fg. 22, part. 962.
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, identificato al fg. 22, part. 1285.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

I beni n. 15, 16, 17 e 18 appartengono al seguente esecutato:

██████████ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Il terreno catastalmente confina con le partt. 433, 1155, 434 e 955, non oggetto di pignoramento. Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene confina con le part. 959, 963 e 955, non oggetto di pignoramento. Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene confina via Chivi San Benedetto, con le partt. 960, 964 e 955, non oggetto di pignoramento. Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Il bene confina con la strada vicinale e con le partt. 59, 1284, 975, non oggetto di pignoramento. Il tutto salvo altri.

### **CONSISTENZA**

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Seminativo	200,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	0,00 m	
Terreno - Seminativo Arb.	195,00 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>395,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Seminativo	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	
Terreno - Seminativo Arb.	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>240,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Seminativo Arb.	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Seminativo	1000,00 mq	1000,00 mq	1,00	1000,00 mq	0,00 m	
Terreno - Seminativo Arb.	113,00 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1113,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 24/01/1981	██████████ per 1/1; ██████████ usufruttuaria parziale.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 792 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 35 Reddito dominicale 2,7 Reddito agrario € 2,70
Dal 24/01/1981 al 19/02/2001	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 792 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 35 Reddito dominicale 2,7 Reddito agrario € 2,70
Dal 19/02/2001 al 08/03/2007	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 792 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 03 95 Reddito dominicale 1,33 Reddito agrario € 1,33
Dal 19/02/2001 al 19/02/2011	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 792 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 07 65 Reddito dominicale 2,57 Reddito agrario € 2,57
Dal 08/03/2007	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 792, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 00 Reddito dominicale 1,24 Reddito agrario € 1,03
Dal 08/03/2007	██████████	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 792, Porz. AB

	██████████ proprietà per 1/1.	Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 95 Reddito dominicale 0,65 Reddito agrario € 0,65
--	-------------------------------	--

Con il frazionamento del 19/02/2001, sono variati i terreni identificati alle part. 961 e 962.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 24/01/1981	██████████ proprietà per 1/1; ██████████, usufruttuaria parziale.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 792 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 35 Reddito dominicale 2,7 Reddito agrario € 2,70
Dal 24/01/1981 al 19/02/2001	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 792 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 35 Reddito dominicale 2,7 Reddito agrario € 2,70
Dal 19/02/2001 al 08/03/2007	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 961 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 02 40 Reddito dominicale 0,81 Reddito agrario € 0,81
Dal 08/03/2007	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 961, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 40 Reddito dominicale 0,47 Reddito agrario € 0,47
Dal 08/03/2007	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 961, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 00 Reddito dominicale 0,62 Reddito agrario € 0,52

Con il frazionamento del 19/02/2001, sono stati variati i terreni identificati alle part. 792 e 962.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 24/01/1981	██████████ ██████████ proprietà per 1/1; ██████████ usufruttuaria parziale.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 792 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 35 Reddito dominicale 2,7 Reddito agrario € 2,70
Dal 24/01/1981 al 19/02/2001	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 792 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 35 Reddito dominicale 2,7 Reddito agrario € 2,70
Dal 19/02/2001 al 13/12/2004	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 962 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 30 Reddito dominicale 0,44 Reddito agrario € 0,44
Dal 13/12/2004 al 23/04/2008	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 962 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 30 Reddito dominicale 0,44 Reddito agrario € 0,44
Dal 23/04/2008	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 962 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 30 Reddito dominicale 0,44 Reddito agrario € 0,44

Con il frazionamento del 19/02/2001, sono stati variati i terreni identificati alle part. 792 e 962.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/01/2004	██████████ ██████████ Proprietà per 1/2; ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 87 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 19 00 Reddito dominicale 6,38 Reddito agrario € 6,38
Dal 21/01/2004 al 31/08/2004	██████████, proprietà per 1/6; ██████████ proprietà per 1/6; ██████████ proprietà per 4/6.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 87 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 19 00 Reddito dominicale 6,38 Reddito agrario € 6,38

Dal 31/08/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] proprietà per 1/6; [REDACTED] proprietà per 1/6; [REDACTED] proprietà per 4/6.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1285 Qualità Seminato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 11 13 Reddito dominicale 3,74 Reddito agrario € 3,74
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1285 Qualità Seminato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 11 13 Reddito dominicale 3,74 Reddito agrario € 3,74
Dal 13/12/2004 al 08/03/2007	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1285 Qualità Seminato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 11 13 Reddito dominicale 3,74 Reddito agrario € 3,74
Dal 08/03/2007	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1285, Porz. AA Qualità Seminato Cl.1 Superficie (ha are ca) 10 00 Reddito dominicale 6,2 Reddito agrario € 5,16
Dal 08/03/2007	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1285, Porz. AB Qualità Seminato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 13 Reddito dominicale 0,38 Reddito agrario € 0,38

Con il frazionamento del 31/08/2004, sono state soppresse le part. 123 e 87, nonché variate la part. 1280, 1281, 1282, 1283, 1284.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

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
22	792		AA		Seminativo	1	02 00	1,24	1,03	
22	792		AB		Seminativo arborato	3	01 95	0,65	0,65	

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

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
22	961		AA		Seminativo	1	01 00	0,62	0,52	
22	961		AB		Seminativo arborato	3	01 40	0,47	0,47	

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

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
22	962				Seminativo arborato	3	01 30	0,44	0,44	

**Corrispondenza catastale**

I beni n. 15, 16 e 17, che costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, sono catastalmente identificati in parte come seminativo, in parte come seminativo arborato, nello stato di fatto risultano improduttivi, lasciati a prato.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

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
22	1285		AA		Seminativo	1	10 00	6,2	5,16	
22	1285		AB		Seminativo arborato	3	01 13	0,38	0,38	

**Corrispondenza catastale**

Il terreno è catastalmente identificato in parte come seminativo, in parte come seminativo arborato, nello stato dei fatti risulta coltivato ad orto e occupato da ulivi e alberi da frutta.

**PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.



Dal Certificato di Residenza, rilasciato in data 20/10/2017 dal comune di Ferentino, risulta che il debitore, ██████████, è residente in Ferentino in ██████████. Dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Ferentino risulta che il giorno ██████████ ██████████ hanno contratto matrimonio, con regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'Estratto di Matrimonio, rilasciato in data 07/11/2017 dal comune di Ferentino, non ci sono ulteriori annotazioni.

## **PATTI**

---

I beni n. 15, 16 e 17 risultano ad oggi liberi. Il bene n. 18 è in uso del debitore. Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

I beni n. 15, 16 e 17 risultano improduttivi. Il bene n. 18 è in parte coltivato, in parte occupato da ulivi ed alberi da frutto.

## **PARTI COMUNI**

---

I beni n. 15, 16 e 17, che costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, sono attraversati da una servitù nel sottosuolo, identificata alla part. 955, catastalmente di proprietà della Cassa per il Mezzogiorno.

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

---

Dalla verifica della documentazione in possesso, in particolare dall'analisi della documentazione catastale e dall'attestato rilasciato dal comune di Ferentino in data 18/04/2018, non risultano servitù gravanti sui beni pignorati, in particolare, "il territorio di competenza amministrativa del Comune di Ferentino è libero di gravami e pertanto non ci sono usi civici", ai sensi della nota della Regione Lazio del 01/07/1991, prot. 2475/88/155.

I beni n. 15, 16 e 17, che costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, sono attraversati da una servitù nel sottosuolo, identificata alla part. 955, catastalmente di proprietà della Cassa per il Mezzogiorno.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENI N° 15, 16, 17 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

I beni n. 15, 16 e 17 costituiscono di fatto un unico terreno, accessibile direttamente da via Chivi San Benedetto.

Il terreno, perimetralmente recintato, si presenta di forma rettangolare piuttosto regolare, con discreta pendenza verso valle; catastalmente identificato in parte come seminativo, in parte come seminativo arborato, nello stato di fatto risulta improduttivo, lasciato a prato.

### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

---

Trattasi di un terreno con discreta pendenza, accessibile da una strada vicinale. Il terreno è catastalmente identificato in parte come seminativo, in parte come seminativo arborato, nello stato dei fatti risulta coltivato a d orto e occupato da ulivi e alberi da frutta.

## STATO DI OCCUPAZIONE

I beni n. 15, 16 e 17 risultano ad oggi liberi. Il bene n. 18 è in uso del debitore. Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENI N° 15, 16, 17 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1981	[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà.	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuliano Floridi	24/01/1981	2015	1357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	12/02/1981	2116	1810

La donazione rep. 2015 del 24/01/1981, per la parte a favore di [REDACTED], è relativa a:

- casa in corso di ultimazione, allo stato rustico, in Contrada Chivi San Benedetto composta di parte di un piano seminterrato e vani due e accessori al piano terra, il tutto di are 1,55, in catasto al fg. 22, part. 594, sub. 1 (oggi part. 594, subb. 1, 3 e 4);
- la metà indivisa della corte comune, sita ove sopra, di ca. 60, in catasto al fg. 22, part. 903(ex 169/b);
- 2/6 indivisi della zona comune, sita ove sopra di ca. 58, in catasto al fg. 22, part. 905 (ex 591/b);
- terreno boschivo, di are 1,25, in catasto fg. 22, part. 904 (ex 169/c);
- la soffitta con diritto di sopraelevazione sulla casa da donare a [REDACTED], in catasto fg. 22, part. 594, sub. 2;
- un vano di fabbricato rurale, con soprastante soffitta, sito ove sopra, di vecchia costruzione ed in pessimo stato, con diritto alla corte circostante, distinto in catasto fg. 22, part. 168, sub. 4;
- la nuda proprietà del terreno olivato, contrada Cornella, di are 16,60, fg. 13, part. 116;
- la nuda proprietà su 2/4 indivisi del terreno in contrada Cornella, di are 7,80, in catasto al fg. 13, part. 284 (ex 284/a);
- terreno seminativo arborato, in contrada Chivi San Benedetto, di are 8,35, in catasto al fg. 22, part. 792 (oggi partt. 792, 961 e 962);

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CHIVI SAN BENEDETTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1967 al 21/01/2004	[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Franco Maria Gargiullo	19/04/1967	890	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri di Frosinone	18/05/1967		4053
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà.	<b>Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	02/07/2004	73	705
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	17/09/2004	27334	17201
Dal 13/12/2004	[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.	<b>Donazione e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	23/12/2004	36060	22076
Dal 13/12/2004	[REDACTED] ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà.	<b>Accettazione tacita dell'eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio di Frosinone	23/12/2004	36060	22076

L'atto di compravendita rep. 890 del 19/04/1967 e il Certificato di Denunciata Successione rep. 73 del 02/07/2004 sono relativi al terreno identificato al fg. 22, part. 87, soppressa dal 31/08/2004 per la costituzione della part. 1285.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 21/04/2017, sui beni n. 15, 16, 17 e 18 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

#### **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 21/04/2017

Reg. gen. 6286 - Reg. part. 4915

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 11/04/2017

N° repertorio: 1347

#### **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/10/2018

Reg. gen. 16458 - Reg. part. 12528

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore [REDACTED]

[REDACTED].

Contro [REDACTED]

Data: 05/10/2018

N° repertorio: 2936



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Ferentino in data 16/01/2018, si evince che, visto il P.R.G. vigente approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21/10/1980; 1° variante approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27/08/1986; 2° variante approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19/04/1994:

- il bene identificato al fg. 22, part. 792 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico";

- il bene identificato al fg. 22, part. 961 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico";

- il bene identificato al fg. 22, part. 962 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico";

- il bene identificato al fg. 22, part. 1285 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", ed è interessato al VINCOLO ZONE BOSCADE.

Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona "Ab Protezione - Integrazione Centro Storico", sono le seguenti:

- comprende le aree urbane e non urbane sostanzialmente da conservare inalterate, in quanto di interesse ambientale e integrative e protettive nei riguardi del Centro Storico. Per la Zona "Ab" l'edificazione è consentita, con indice di fabbricabilità IT 0,01 mc/mq, mediante piano particolareggiato o stralci di piano particolareggiato, tenendo conto dei volumi esistenti per edifici a carattere culturale, ricreativo e sportivo.

Vi sono ammessi:

a) per gli edifici di valore storico e storico-architettonico o storico-ambientale il solo restauro conservativo;

b) per gli edifici moderni di scarso o nullo valore storico architettonico ambientale, la solo ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Sono escluse le demolizioni e ricostruzioni.

L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo degli edifici esistenti e della loro eventuale ristrutturazione, nell'assoluto rispetto delle alberature esistenti.

La destinazione d'uso degli edifici esistenti è prevalentemente residenziale, vi sono ammessi anche:

- laboratori artigiani ed esercizi commerciali;

- uffici pubblici e privati che non costituiscano intralcio e pregiudizio alla circolazione, che non comportino aumento del carico urbanistico del complesso oltre che del centro storico, e non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

È consentito attrezzare le aree libere da costruzioni con impianti sportivi, per il tempo libero e lo svago, purché tali impianti non comportino alcun danneggiamento alle alberature esistenti; sarà consentito occupare con costruzioni prefabbricate in materiali leggeri smontabili (di altezza non superiore a ml 3 da adibire a spogliatoi, posti di ristoro ecc.) una superficie non superiore al 5% della superficie dell'area medesima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sui beni n. 15, 16, 17 e 18 non insistono costruzioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sui beni n. 15, 16, 17 e 18 non insistono vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella, identificato al CF al fg. 13, part. 810.
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella, identificato al CT al fg. 13, part. 811.



#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.



#### TITOLARITÀ

---

I beni oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

██████████ (Proprietà 1/1, di cui ½ come bene personale e ½ in comunione legale dei beni)  
Codice fiscale: ██████████

nonché alla seguente comproprietaria non esecutata:

██████████ (Proprietà ½ in comunione legale dei beni)  
Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1, di cui ½ come bene personale e ½ in comunione legale dei beni)



#### CONFINI

---

##### **BENE N° 19 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Il bene confina con via Pareti Cornella e con la part. 811, oggetto di pignoramento e costituente lo stesso lotto.

Il tutto salvo altri.

##### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Il bene confina con via Pareti Cornella, con la part. 810, oggetto di pignoramento e costituente lo stesso lotto, con le part. 268, 199, 200 e 312, non oggetto di pignoramento. Il tutto salvo altri.



#### CONSISTENZA

---

##### **BENE N° 19 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Per il calcolo della superficie dei vani accessori e delle pertinenze, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

- *Mq coperti utili seminterrati:* 50% (L)  
non collegati ai piani principali
- *Logge, portici e patii* 35% (L)
- *Giardini, corti, cortili e aree di pertinenza di ville e villini:* 2% (L)  
per una sup. commerciale maggiore di mq 25.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali interrati	53,70 mq	67,15 mq	0,50	33,57 mq	2,70 m	S1
Locali agricoli	43,25 mq	53,80 mq	1,00	53,80 mq	2,80 m	T
Area di pertinenza	318,00 mq	318,00 mq	0,02	6,36 mq	0,00 m	T-S1
Portico	11,50 mq	13,90 mq	0,35	4,87 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,60 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, è emerso che il piano interrato risulta ampliato di un vano rispetto a quanto approvato dai titoli abilitativi rilasciati.

Nella valutazione della consistenza del fabbricato, si è tenuto conto solamente della parte realizzata in conformità al progetto autorizzato, non computando quindi l'ampliamento realizzato in difformità dalla Concessione rilasciata.



### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Oliveto	1000,00 mq	1000,00 mq	1,00	1000,00 mq	0,00 m	
Terreno - Seminativo	966,00 mq	966,00 mq	1,00	966,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1966,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 19 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2012 al 07/11/2012	<p>██████████ proprietà superficaria per 1/4;</p> <p>██████████ proprietà superficaria per 3/4.</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b></p> <p>Fg. 13, Part. 810</p> <p>Categoria C</p> <p>Piano T-S1</p>

Dal 07/11/2012	<p>██████████ proprietà superficiaria per 1/4;  ██████████ proprietà superficiaria per 3/4.</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fig. 13, Part. 810  Categoria C  Piano T-S1</p>
----------------	---	---

Con il tipo mappale del 19/09/2012, sono state costituite le part. 810 e 811 dalla soppressione delle part. 116 e 284.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si sottolinea che ██████████ possiede la quota di 1/1 della proprietà, di cui 1/2 come bene personale e 1/2 in regime di comunione legale con Ciuffarella Angela.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1981 al 21/01/2004	<p>██████████ proprietario;  ██████████ cousufruttuario generale;  ██████████ cousufruttuario generale.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 13, Part. 116  Qualità Seminativo arborato  Cl.3  Superficie (ha are ca) 16 60  Reddito dominicale 5,57  Reddito agrario € 5,57</p>
Dal 21/01/2004 al 08/03/2007	<p>██████████ proprietà per 1/1;  ██████████ usufrutto per 1/2.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 13, Part. 116  Qualità Seminativo arborato  Cl.3  Superficie (ha are ca) 16 60  Reddito dominicale 5,57  Reddito agrario € 5,57</p>
Dal 08/03/2007 al 05/09/2012	<p>██████████ proprietà per 1/1;  ██████████ usufrutto per 1/2.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 13, Part. 116, Porz. AA  Qualità Seminativo  Cl.2  Superficie (ha are ca) 15 00  Reddito dominicale 7,75  Reddito agrario € 5,81</p>
Dal 08/03/2007 al 05/09/2012	<p>██████████ proprietà per 1/1;  ██████████ usufrutto per 1/2.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 13, Part. 116, Porz. AB  Qualità Seminativo arborato  Cl.3  Superficie (ha are ca) 01 60  Reddito dominicale 0,54  Reddito agrario € 0,54</p>
Dal 05/09/2012 al 19/09/2012	<p>██████████ proprietà per 1/1;  ██████████ usufrutto per 1/2.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 13, Part. 116  Qualità Seminativo  Cl.2  Superficie (ha are ca) 16 60  Reddito dominicale 8,57  Reddito agrario € 6,43</p>
Dal 19/09/2012 al 19/09/2012	<p>██████████ proprietà per 1/1;  ██████████ usufrutto per 1/2.</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 13, Part. 811  Qualità Seminativo  Cl.2  Superficie (ha are ca) 02 18  Reddito dominicale 1,13  Reddito agrario € 0,84</p>



Dal 19/09/2012 al 26/09/2013	██████████ ██████████ proprietà per 1/1; ██████████ usufrutto per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 811 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 19 66 Reddito dominicale 10,15 Reddito agrario € 7,62
Dal 26/09/2013 al 10/12/2013	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 811 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 19 66 Reddito dominicale 10,15 Reddito agrario € 7,62
Dal 10/12/2013 al 03/10/2017	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 811, Porz. AA Qualità Uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 10 00 Reddito dominicale 7,23 Reddito agrario € 3,36
Dal 10/12/2013 al 03/10/2017	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 811, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 66 Reddito dominicale 4,99 Reddito agrario € 3,74

Si sottolinea che ██████████ possiede la quota di 1/1 della proprietà, di cui ½ come bene personale e ½ in regime di comunione legale con ██████████.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Con il tipo mappale del 19/09/2012, sono state costituite le part. 810 e 811 dalla soppressione delle part. 116 e 284 e dalla variazione delle part. 812, 813, 814.

Conseguentemente le part. 812, 813, 814 sono state accorpate alla part. 811.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 19 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	810			C						

#### **Corrispondenza catastale**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato di fatto corrisponde con la documentazione catastale in atti.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

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
13	811		AA		Uliveto	2	10 00	7,23	3,36	
13	811		AB		Seminativo	2	09 66	4,99	3,74	

**Corrispondenza catastale**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato di fatto corrisponde con la documentazione catastale in atti.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

I beni n. 19 e 20 sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1975 al 24/01/1981	[redacted] per la quota di 2/4 della piena proprietà, [redacted]	<b>Cessione pro quota e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Mauro Maurè	24/11/1975	23203	3320
		<b>Trascrizione</b>			
Dal 24/01/1981	[redacted] per la quota complessiva di 1/2 della piena proprietà, in comunione legale dei beni.	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	23/12/1975	13435	14040
		<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 24/01/1981	[redacted] per la quota pari a 2/4 dell'usufrutto, [redacted] per la quota di 2/4 della nuda proprietà.	notaio Giuliano Floridi	24/01/1981	2015	1357
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri di Frosinone	12/02/1981	2116	1810

Con l'atto rep. 23203 del 24/11/1975, si attribuisce ai coniugi [redacted], in comunione legale dei beni ai sensi della L. 151/78, la quota complessiva pari a 1/2 della piena proprietà dei beni.

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

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



Gli atti sono relativi alla part. 284, soppressa con la part. 166 dal 19/09/2012 per la costituzione delle part. 810 e 811.

Vi è stato ricongiungimento dell'usufrutto a seguito del decesso di [REDACTED] del 21/01/2004.



#### PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.

Dal Certificato di Residenza, rilasciato in data 20/10/2017 dal comune di Ferentino, risulta che il debitore, [REDACTED], è residente in Ferentino in [REDACTED]

Dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Ferentino risulta che il giorno [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio, con regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'Estratto di Matrimonio, rilasciato in data 07/11/2017 dal comune di Ferentino, non ci sono ulteriori annotazioni.

#### PATTI

---

##### **BENE N° 19 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Il fabbricato risulta libero in quanto allo stato grezzo quindi non agibile.

##### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Il terreno risulta libero.

#### STATO CONSERVATIVO

---

##### **BENE N° 19 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Il fabbricato risulta completato solamente nella struttura e nella tamponatura; è allo stato grezzo quindi nello stato di fatto non agibile.

##### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Il terreno risulta libero.



#### PARTI COMUNI

---

I beni n. 19 e 20 costituiscono un unico lotto e sono confinanti tra di loro.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla verifica della documentazione in possesso, in particolare dall'analisi della documentazione catastale e dall'attestato rilasciato dal comune di Ferentino in data 18/04/2018, non risultano servitù gravanti sui beni pignorati, in particolare, "il territorio di competenza amministrativa del Comune di Ferentino è libero di gravami e pertanto non ci sono usi civici", ai sensi della nota della Regione Lazio del 01/07/1991, prot. 2475/88/155.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 19 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Trattasi di un fabbricato ad uso agricolo in corso di costruzione, sito nel comune di Ferentino (Fr) e accessibile direttamente da via Pareti Cornella mediante ingresso privato.

Il fabbricato si presenta completato solamente nella struttura e nella tamponatura, con struttura portante in C.A., tamponature in blocchi di cemento, solai interpiano in laterocemento, copertura a falde inclinate con struttura in cemento e sovrastante manto di tegole.

L'immobile è privo di finiture ed impianti con i prospetti allo stato grezzo.

Si distribuisce su due livelli: il piano interrato ad uso accessorio è suddiviso in n. 4 locali; il piano terra ad uso agricolo è suddiviso in n. 2 locali con antistante portico.

Il fabbricato dispone di un'area pertinenziale lasciata a verde.

### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Il bene, accessibile da via Pareti Cornella, risulta un terreno con rilevante pendenza verso valle. Catastalmente identificato in parte come uliveto, in parte come seminativo, nello stato di fatto si presenta con numerosi alberi di piccola e media grandezza, in particolare ulivi e alberi da frutto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 19 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

L'immobile risulta libero in quanto non agibile, essendo completato solamente nella struttura e nella tamponatura.

### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

L'immobile risulta libero

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 21/04/2017, sui beni n. 19 e 20 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 21/04/2017

Reg. gen. 6286 - Reg. part. 4915

Quota: 3/4 della piena proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 11/04/2017

N° repertorio: 1347

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/10/2018

Reg. gen. 16458 - Reg. part. 12528

Quota: 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 05/10/2018

N° repertorio: 2936

### NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Ferentino in data 16/01/2018, si evince che, visto il P.R.G. vigente approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21/10/1980; 1° variante approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27/08/1986; 2° variante approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19/04/1994:

- il bene identificato al fg. 13, part. 810 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola";

- il bene identificato al fg. 13, part. 811 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola".

Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona "Ea destinata ad attività agricola", sono le seguenti:

- vi sono consentite soltanto le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo agricolo con un Iff massimo di mc 0,07/mq per quanto riguarda l'uso prettamente agricolo (rimesse, stalle, cantine, depositi, ecc) più un Iff massimo di mc 0,03/mq per la residenza dell'agricoltore e dei suoi familiari;

- per l'edificazione residenziale è stabilito un lotto minimo di mq 10.0000, non è consentito l'accorpamento di lotti non contigui al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo di cui al secondo comma. Può essere consentita, per le zone "Ea" ed "Eb" nell'ambito di un comprensorio di aree contigue di almeno 30 Ha, l'edificazione residenziale su lotti inferiori al minimo previa approvazione di planivolumetrico convenzionato esteso a tutto il comprensorio e subordinatamente ad atto d'obbligo di vincolo, delle restanti aree del comprensorio stesso esclusivamente ad attività agricola.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 19 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Settore Urbanistica del comune di Ferentino, si è accertato che per il fabbricato oggetto di esecuzione è stata rilasciata al sig. [REDACTED] la Concessione Edilizia n. 171 del 20/04/2001, ai sensi dell'art. 1 della Legge 28/01/1977 n. 10, in seguito alla domanda n. 5385 presentata dallo stesso in data 01/03/2001 e successiva integrazione n. 6434 del 13/03/2001.

La Concessione Edilizia rilasciata riguarda la costruzione di un fabbricato agricolo in via Pareti Cornella sul terreno censito in catasto al fg. 13, mappali 116 e 284 (attualmente part. 810-811).

Si segnala che la sopra descritta Concessione, rilasciata in data 20/04/2001, avendo validità di 3 anni per il completamento dei lavori, risulta decaduta.

#### ***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.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, la costruzione ancora non completata risulta comunque conforme agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia rilasciata, ad eccezione del piano interrato che risulta ampliato di un vano rispetto a quanto approvato.

Nella valutazione della consistenza del fabbricato, si è tenuto conto solamente della parte realizzata in conformità al progetto autorizzato, non computando quindi l'ampliamento realizzato in difformità dalla Concessione rilasciata.

### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA PARETI CORNELLA**

---

Sul terreno non insistono costruzioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sui beni n. 19 e 20 non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 33.

- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 34.
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 36.
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 37.
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 38.
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 41.
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 42.
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 62.
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 67.
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 77.
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 91.
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 97.
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella", identificato al CT al fg. 7, part. 98.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

- I beni n. 21, 22, 27 e 28 (fg. 7, part. 33, 34, 42 e 62) appartengono al seguente esecutato:

██████████ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

- I beni n. 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32 e 33 (fg. 7, part. 36, 37, 38, 41, 67, 77, 91, 97 e 98) appartengono al seguente esecutato:

██████████ (Proprietà 1/1, in comunione legale dei beni)

Codice fiscale: ██████████



nonché alla seguente comproprietaria non esecutata:

██████████ (Proprietà 1/1, in comunione legale dei beni)

Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1, in comunione legale dei beni)



## CONFINI

---

### **BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

---

Il bene confina con la part. 60, non oggetto di pignoramento, con le part. 34 e 67, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

---

Il bene confina con le part. 44 e 60, non oggetto di pignoramento, con le part. 33, 67, 62, 37, 91 e 36, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

---

Il bene confina con la part. 44, non oggetto di pignoramento, con le part. 91, 38, 97 e 98, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

---

Il bene confina con le part. 34, 41, 77 e 91, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

---

Il bene confina con la strada sterrata di ingresso al lotto, con la part. 92, non oggetto di pignoramento, con le part. 97, 36, 91, 77 e 41, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

---

Il bene confina con le part. 35, 92, 39 e 40, non oggetto di pignoramento, con le part. 42, 62, 34, 37, 77 e 38, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

### **BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

---



Il bene confina con le part. 40 e 61, non oggetto di pignoramento, con la part. 41, oggetto di pignoramento e costituente lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

**BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Il bene confina con la part. 35, non oggetto di pignoramento, con le part. 34, 67 e 41, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Il bene confina con le part. 35, 60 e 69, non oggetto di pignoramento, con le part. 33, 34 e 62, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Il bene confina con le part. 37, 91, 38 e 41, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

**BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Il bene confina con la part. 44, non oggetto di pignoramento, con le part. 34, 37, 77, 38 e 36, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

**BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Il bene confina con la strada sterrata di ingresso al lotto, con la part. 44, non oggetto di pignoramento, con le part. 98, 36 e 38, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

**BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Il bene confina con la part. 44, non oggetto di pignoramento, con le part. 36, 38 e 97, oggetto di pignoramento e costituenti lo stesso lotto. Il tutto salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	1925,00 mq	1925,00 mq	1,00	1925,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1925,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	4280,00 mq	4280,00 mq	1,00	4280,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4280,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	680,00 mq	680,00 mq	1,00	680,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>680,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	790,00 mq	790,00 mq	1,00	790,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>790,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



### **BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	4780,00 mq	4780,00 mq	1,00	4780,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4780,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### **BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	2300,00 mq	2300,00 mq	1,00	2300,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2300,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	1030,00 mq	1030,00 mq	1,00	1030,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1030,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	965,00 mq	965,00 mq	1,00	965,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>965,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	200,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>200,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	670,00 mq	670,00 mq	1,00	670,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>670,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	250,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>250,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - Uliveto	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/01/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Proprietà per 1/2; [REDACTED], proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 33 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 19 25 Reddito dominicale 9,94 Reddito agrario € 5,47
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] proprietà per 1/6; [REDACTED] proprietà per 1/6; [REDACTED] proprietà per 4/6.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 33 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 19 25 Reddito dominicale 9,94 Reddito agrario € 5,47
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 33 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 19 25 Reddito dominicale 9,94 Reddito agrario € 5,47
Dal 13/12/2004	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 33 Qualità Uliveto Cl.3

		Superficie (ha are ca) 19 25 Reddito dominicale 9,94 Reddito agrario € 5,47
--	--	---

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.



I titolari catastali attuali corrispondono, infine, con quelli reali.

### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/01/2004	██████████ Proprietà per 1/2; ██████████ ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 34 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 42 80 Reddito dominicale 13,26 Reddito agrario € 6,63
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	██████████ ██████████ proprietà per 1/6; ██████████ ██████████ proprietà per 1/6; ██████████ ██████████ proprietà per 4/6.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 34 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 42 80 Reddito dominicale 13,26 Reddito agrario € 6,63
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	██████████ ██████████ proprietà per 1/2, ██████████ ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 34 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 42 80 Reddito dominicale 13,26 Reddito agrario € 6,63
Dal 13/12/2004	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 34 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 42 80 Reddito dominicale 13,26 Reddito agrario € 6,63

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.



I titolari catastali attuali corrispondono, infine, con quelli reali.

### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1980 al 03/10/2003	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 36 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 80 Reddito dominicale 2,11

		Reddito agrario € 1,05
Dal 03/10/2003 al 13/12/2004	██████████, proprietà per 1/2; ██████████, proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 36 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 80 Reddito dominicale 2,11 Reddito agrario € 1,05
Dal 13/12/2004	██████████, proprietà per 1/2; ██████████, proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 36 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 80 Reddito dominicale 2,11 Reddito agrario € 1,05

Con il frazionamento del 31/01/1980 si è costituita la presente particella con la configurazione attuale mediante la variazione della part. 91.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si sottolinea che ██████████ possiede la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale con ██████████.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1980 al 03/10/2003	██████████, proprietà per 1/2; ██████████, proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 37 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 07 90 Reddito dominicale 2,45 Reddito agrario € 1,22
Dal 03/10/2003 al 13/12/2004	██████████, proprietà per 3/4, ██████████, proprietà per 1/4.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 37 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 07 90 Reddito dominicale 2,45 Reddito agrario € 1,22
Dal 13/12/2004	██████████, proprietà per 1/2, ██████████, proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 37 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 07 90 Reddito dominicale 2,45 Reddito agrario € 1,22

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si sottolinea che ██████████ possiede la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale con ██████████.

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/1981 al 06/11/1992	██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 47 80 Reddito dominicale 24,69 Reddito agrario € 13,58
Dal 06/11/1992	██████████ proprietà per 1/2; ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 47 80 Reddito dominicale 24,69 Reddito agrario € 13,58

Con il frazionamento del 13/061981 si è costituita la presente particella con la configurazione attuale mediante la variazione delle part. 97 e 98.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si sottolinea che ██████████ possiede la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale con ██████████

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/1977 al 02/07/1977	██████████ proprietà per 1/2; ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 41 Qualità Uliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale 3,56 Reddito agrario € 1,78
Dal 02/07/1977	██████████ proprietà per 1/2; ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 41 Qualità Uliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale 3,56 Reddito agrario € 1,78

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si sottolinea che ██████████ possiede la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale con ██████████

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/01/2004	██████████ Proprietà per 1/2;	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 42

	██████████ ██████████ proprietà per 1/2.	Qualità Uliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 10 30 Reddito dominicale 1,6 Reddito agrario € 0,80
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	██████████ proprietà per 1/6; ██████████ ██████████ per 1/6; ██████████ proprietà per 4/6.	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 42 Qualità Uliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 10 30 Reddito dominicale 1,6 Reddito agrario € 0,80
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	██████████, proprietà per 1/2, ██████████ ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 42 Qualità Uliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 10 30 Reddito dominicale 1,6 Reddito agrario € 0,80
Dal 13/12/2004	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 42 Qualità Uliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 10 30 Reddito dominicale 1,6 Reddito agrario € 0,80

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

I titolari catastali attuali corrispondono, infine, con quelli reali.

### **BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/01/2004	██████████ ██████████ Proprietà per 1/2; ██████████ ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 62 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 30 Reddito dominicale 0,4 Reddito agrario € 0,20
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	██████████ proprietà per 1/6; ██████████ ██████████ proprietà per 1/6; ██████████ proprietà per 4/6.	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 62 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 30 Reddito dominicale 0,4 Reddito agrario € 0,20
Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	██████████ proprietà per 1/2, ██████████ ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 62 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 30 Reddito dominicale 0,4 Reddito agrario € 0,20
Dal 13/12/2004	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 62 Qualità Uliveto



		Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 30 Reddito dominicale 0,4 Reddito agrario € 0,20
--	--	--

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

I titolari catastali attuali corrispondono, infine, con quelli reali.

### **BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1975 al 24/11/1975	<p>██████████ proprietà per 1/4;</p> <p>██████████ proprietà per 1/4;</p> <p>██████████ per 1/4;</p> <p>██████████, proprietà per 1/4.</p>	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 67 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 09 65 Reddito dominicale 4,98 Reddito agrario € 2,74
Dal 24/11/1975 al 03/10/2017	<p>██████████ proprietà per 1/2;</p> <p>██████████ proprietà per 1/2.</p>	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 67 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 09 65 Reddito dominicale 4,98 Reddito agrario € 2,74

Con il frazionamento del 24/11/1975 si è costituita la presente particella con la configurazione attuale mediante la variazione della part. 69.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si sottolinea che ██████████ possiede la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale con ██████████.

### **BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1976 al 06/11/1992	<p>██████████ proprietà per 1/2;</p> <p>██████████ proprietà per 1/2.</p>	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 77 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 02 00 Reddito dominicale 0,62 Reddito agrario € 0,31
Dal 06/11/1992 al 03/10/2017	<p>██████████ proprietà per 1/2;</p> <p>██████████ proprietà per 1/2.</p>	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 77 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 02 00 Reddito dominicale 0,62

		Reddito agrario € 0,31
--	--	------------------------

Con il frazionamento del 13/04/1976 la presente particella ha assunto la configurazione attuale con la variazione della part. 37.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si sottolinea che [redacted] possiede la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale con [redacted]

### **BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1980 al 31/01/1980	[redacted] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 91 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 70 Reddito dominicale 2,08 Reddito agrario € 1,04
Dal 31/01/1980 al 13/12/2004	[redacted] proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 91 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 70 Reddito dominicale 2,08 Reddito agrario € 1,04
Dal 13/12/2004 al 03/10/2017	[redacted] proprietà per 1/2; [redacted] proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 91 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 70 Reddito dominicale 2,08 Reddito agrario € 1,04

Con il frazionamento del 31/01/1980 la presente particella ha assunto la configurazione attuale con la variazione della part. 36.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si sottolinea che [redacted] possiede la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale con [redacted]

### **BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1976 al 13/06/1981	[redacted] proprietà per 1/2; [redacted] proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 51 30 Reddito dominicale 26,49 Reddito agrario € 14,57

Dal 13/06/1981 al 03/10/2017	██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 97 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 02 50 Reddito dominicale 1,29 Reddito agrario € 0,71
------------------------------	---	---



Con il frazionamento del 13/06/1981 la presente particella ha assunto la configurazione attuale con la variazione delle part. 38 e 98.

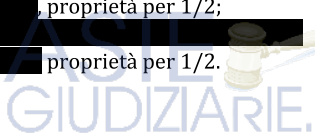
I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

I titolari catastali corrispondono con quelli reali; si precisa che ██████████ possiede la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione dei beni con ██████████



### **BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1976 al 13/06/1981	██████████ ██████████ proprietà per 1/2; Sisti ██████████ ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 51 30 Reddito dominicale 26,49 Reddito agrario € 14,57
Dal 13/06/1981 al 03/10/2017	██████████ ██████████, proprietà per 1/2; ██████████ ██████████ proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 98 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 00 Reddito dominicale 0,52 Reddito agrario € 0,28



Con il frazionamento del 31/06/1981 la presente particella ha assunto la configurazione attuale con la variazione della part. 38 e 97.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

Si sottolinea che ██████████ possiede la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale con ██████████



### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				<b>Cens.</b>			<b>ha are ca</b>	<b>dominicale</b>	<b>agrario</b>	
7	33				Uliveto	3	19 25	9,94	5,47	

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	34				Uliveto	4	42 80	13,26	6,63	

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	36				Uliveto	4	06 80	2,11	1,05	

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	37				Uliveto	4	07 90	2,45	1,22	

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	38				Uliveto	3	47 80	24,69	13,58	

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	41				Uliveto	5	23 00	3,56	1,78	

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	42				Uliveto	5	10 30	1,6	0,8	

**BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	62				Uliveto	4	01 30	0,4	0,2	

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	67				Uliveto	3	09 65	4,98	2,74	

**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	77				Uliveto	4	02 00	0,62	0,31	

**BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	91				Uliveto	4	06 70	2,08	1,04	

### **BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	97				Uliveto	3	02 50	1,29	0,71	

### **BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

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
7	98				Uliveto	3	01 00	0,52	0,28	

#### **Corrispondenza catastale**

In merito ai beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 in sede di sopralluogo si è potuto verificare che la qualità di coltura indicata nella documentazione catastale corrisponde a quella reale, in quanto i terreni risultano destinati prevalentemente alla coltivazione delle piante di ulivo.

#### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.

Dal Certificato di Residenza, rilasciato in data 20/10/2017 dal comune di Ferentino, risulta che il debitore, [REDACTED], è residente in Ferentino in via [REDACTED].

Dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Ferentino risulta che il giorno [REDACTED],

hanno contratto matrimonio, con regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'Estratto di Matrimonio, rilasciato in data 07/11/2017 dal comune di Ferentino, non ci sono ulteriori annotazioni.

#### **PATTI**

I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, costituenti il presente lotto, risultano in uso del debitore esecutato.

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.



## STATO CONSERVATIVO

---

I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 risultano in buono stato di conservazione essendo destinati prevalentemente alla coltivazione di piante di ulivo.

## PARTI COMUNI

---

I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, parzialmente recintato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla verifica della documentazione in possesso, in particolare dall'analisi della documentazione catastale e dall'attestato rilasciato dal comune di Ferentino in data 18/04/2018, non risultano servitù gravanti sui beni pignorati, in particolare, "il territorio di competenza amministrativa del Comune di Ferentino è libero di gravami e pertanto non ci sono usi civici", ai sensi della nota della Regione Lazio del 01/07/1991, prot. 2475/88/155.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 oggetto del presente lotto, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno parzialmente recintato, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata indicata nella mappa catastale.

I terreni, caratterizzati da una rilevante pendenza altimetrica, risultano coltivati prevalentemente ad uliveto.

Si segnala che sul terreno identificato alla part. 38 insiste una vasca di raccolta delle acque piovane realizzata in blocchi di cemento, finalizzata all'irrigazione delle colture.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 costituenti il presente lotto risultano in uso al debitore esecutato.

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

---

Il terreno identificato al CT, fg. 7, part. 33 è pervenuto al debitore esecutato in virtù di:

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 12/07/1967 al 21/01/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Teresa Sammarco	12/07/1967	460	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	21/07/1967		5890		
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà.	<b>Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	02/07/2004	73	705
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	17/09/2004	27334	17201		
Dal 13/12/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.	<b>Donazione e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	23/12/2004	36060	22076		
Dal 13/12/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà.	<b>Accettazione tacita dell'eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	23/12/2004	36060	22076		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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



**BENI N° 22, 27 E 28 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

I terreni identificati al CT, fg. 7, part. 34, 42 e 62 sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1964 al 21/01/2004	[REDACTED] ciascuno per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Franco Maria Gargiullo	23/02/1964	271	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	24/03/1964	2861		
Dal 21/01/2004 al 13/12/2004	[REDACTED] ciascuno per la quota pari a 2/12 della piena proprietà.	<b>Certificato di Denunciata Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	02/07/2004	73	705
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	17/09/2004	27334	17201	
Dal 13/12/2004	[REDACTED] per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.	<b>Donazione e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio santacroce	13/12/2004	26699	8385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	23/12/2004	36060	22076	
Dal 13/12/2004	[REDACTED]	<b>Accettazione tacita dell'eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	13/12/2004	26699	8385

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[redacted] ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà.	Agenzia del Territorio - Ufficio di Frosinone	23/12/2004	36060	22076



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**BENI N° 23, 24 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

I terreni identificati al CT, fg. 7, part. 36 e 37 sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1980 al 03/10/2003	[redacted] ciascuno per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Maio	08/04/1980	81430	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	14/04/1980		4685
Dal 03/10/2003 al 03/11/2006	[redacted] ciascuno per la quota pari a 1/4 della piena proprietà.	Certificato di Denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	03/10/2003	76	702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	19/08/2004		13445
Dal 03/11/2006	[redacted] [redacted] per la quota complessiva	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Santacroce	03/11/2006	30060	9955



	pari a 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni.	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	30/11/2006		17809
Dal 03/11/2006	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.	<b>Accettazione tacita dell'eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	03/11/2006	30060	9955
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio di Frosinone	16/10/2018	16457	12527

Con l'atto rep. 30060 del 03/11/2006, i coniugi [REDACTED] acquistano, in comunione legale dei beni ai sensi della L. 151/78, la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà dei beni.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENI N° 25, 30, 33 - TERRENI UBICATI A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

I terreni identificati al CT, fg. 7, part. 38, 77 e 98 sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di:

		<b>Atti</b>			
Dal 06/11/1992	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carlo Fragomeni	06/11/1992	17668	7606
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	04/12/1992		15674

Con l'atto rep. 17668 del 06/11/1992, i coniugi [REDACTED] acquistano, in comunione legale dei beni ai sensi della L. 151/78, la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà dei beni.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Il terreno identificato al CT, fg. 7, part. 41 è pervenuto al debitore esecutato in virtù di:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1977	[REDACTED] per la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Leonello Anderlini	22/01/1997	2408	909
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	14/02/1977	2251	2064

Con atto rep. 2408 del 22/01/1997, i coniugi [REDACTED] acquistano, in comunione legale dei beni ai sensi della L. 151/78, la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà dei beni.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Il terreno identificato al CT, fg. 7, part. 67 è pervenuto al debitore esecutato in virtù di:

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

Dal 24/11/1975	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.	<b>Cessione pro quota a titolo di vitalizio e contestuale divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mauro Marè	24/11/1975	23203	3320
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	23/12/1975	13435	14040

Con atto rep. 23203 del 24/11/1975, i coniugi [REDACTED] acquistano, in comunione legale dei beni ai sensi della L. 151/78, la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà dei beni.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Il terreno identificato al CT, fg. 7, part. 91 è pervenuto al debitore esecutato in virtù di:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1980 al 03/11/2006	[REDACTED] per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Mario Maio	31/01/1980	80219	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	08/02/1980		1827
Dal 03/11/2006	[REDACTED] per la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Santacroce	03/11/2006	30060	9955
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	legale dei beni.	Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	30/11/2006		17810
--	------------------	---	------------	--	-------

Con atto rep. 30060 del 03/11/2006, i coniugi [REDACTED] acquistano, in comunione legale dei beni ai sensi della L. 151/78, la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà dei beni.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - "LOCALITÀ PARETI CORNELLA"**

Il terreno identificato al CT, fg. 7, part. 97 è pervenuto al debitore esecutato in virtù di:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1981	[REDACTED] per la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuliano Floridi	13/06/1981	2202	1500
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	02/07/1981	9439	8241

Con atto rep. 2202 del 13/06/1981, i coniugi [REDACTED] acquistano, in comunione legale dei beni ai sensi della L. 151/78, la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà dei beni.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 21/04/2017, sui beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

#### ■ **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 21/04/2017

Reg. gen. 6286 - Reg. part. 4915

Quota: 1/1 della piena proprietà per i beni n. 21, 22, 27 e 28 (part. 33, 34, 42 e 62); 1/2 della piena proprietà per i beni n. 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32 e 33 (part. 36, 37, 38, 41, 67, 77, 91, 97, 98).

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 11/04/2017

N° repertorio: 1347

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/10/2018

Reg. gen. 16458 - Reg. part. 12528

Quota: 1/1 della piena proprietà per i beni n. 21, 22, 27 e 28 (part. 33, 34, 42 e 62); 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale per i beni n. 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32 e 33 (part. 36, 37, 38, 41, 67, 77, 91, 97, 98).

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 05/10/2018

N° repertorio: 2936

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Ferentino in data 16/01/2018, si evince che, visto il P.R.G. vigente approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21/10/1980; 1° variante approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27/08/1986; 2° variante approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19/04/1994:

- il bene identificato al fg. 7, part. 33 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola", interessato al VINCOLO IDROGEOLOGICO;

- il bene identificato al fg. 7, part. 34 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola", interessato al VINCOLO IDROGEOLOGICO;

- il bene identificato al fg. 7, part. 36 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola", interessato al VINCOLO IDROGEOLOGICO;

- il bene identificato al fg. 7, part. 37 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola";

- il bene identificato al fg. 7, part. 38 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola";

- il bene identificato al fg. 7, part. 41 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola";
- il bene identificato al fg. 7, part. 42 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola", interessato al VINCOLO ZONE BOSCADE;
- il bene identificato al fg. 7, part. 62 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola";
- il bene identificato al fg. 7, part. 67 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola", interessato al VINCOLO IDROGEOLOGICO;
- il bene identificato al fg. 7, part. 77 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola";
- il bene identificato al fg. 7, part. 91 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola";
- il bene identificato al fg. 7, part. 97 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola", interessato al VINCOLO IDROGEOLOGICO;
- il bene identificato al fg. 7, part. 98 è incluso per il 100% nella ZONA OMOGENEA "Ea destinata ad attività agricola", interessato al VINCOLO ZONE IDROGEOLOGICO.

Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona "Ea destinata ad attività agricola" sono le seguenti:

- vi sono consentite soltanto le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo agricolo con un Iff massimo di mc 0,07/mq per quanto riguarda l'uso prettamente agricolo (rimesse, stalle, cantine, depositi, ecc) più un Iff massimo di mc 0,03/mq per la residenza dell'agricoltore e dei suoi familiari;
- per l'edificazione residenziale è stabilito un lotto minimo di mq 10.0000, non è consentito l'accorpamento di lotti non contigui al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo di cui al secondo comma. Può essere consentita, per le zone "Ea" ed "Eb" nell'ambito di un comprensorio di aree contigue di almeno 30 Ha, l'edificazione residenziale su lotti inferiori al minimo previa approvazione di planivolumetrico convenzionato esteso a tutto il comprensorio e subordinatamente ad atto d'obbligo di vincolo, delle restanti aree del comprensorio stesso esclusivamente ad attività agricola.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Settore Urbanistica del comune di Ferentino, si è accertato che per i terreni oggetto di esecuzione, identificati al fg. 7, part. 38, 77, 97, 98 e 41, è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] la Concessione a Costruire a Titolo Gratuito n. 10/95 del 20/01/1995, ai sensi dell'art. 9 della Legge 28/01/1977 n. 10).

Detta concessione riguarda l'esecuzione dei "lavori di realizzazione recinzione proprietà sull'area distinta in catasto al fg. 7, part. 38, 77, 97, 98 e 41 posta in Ferentino".

In data 07/04/1998 dai sig.ri [REDACTED] è stata depositata una Denuncia di Inizio Attività per i lavori di completamento della recinzione e per la sistemazione di una piazzola di sosta automezzi esistente ai sensi della L. 662/96.



Si segnala che non risulta agli atti alcuna documentazione presentata e/o titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione della vasca di raccolta delle acque piovane ubicata sulla part. 38.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sui beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Considerando l'ubicazione, la destinazione d'uso e le quota di proprietà in capo al debitore, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, piano T  
Trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato suddiviso in n. 4 livelli.  
*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 594, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 57.500,00**
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, piano 1  
Trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano primo di un fabbricato suddiviso in n. 4 livelli.  
*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 594, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 94.000,00**
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, piano S1  
Trattasi di un'unità immobiliare destinata a deposito, ubicata al piano S1 di un fabbricato suddiviso in n. 4 livelli.  
*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 594, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 16.500,00**
- **Bene N° 4** - Immobile artigianale ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto, piano S1 e terra  
Trattasi di n. 2 unità immobiliari non collegate internamente, costituite da un locale ad uso artigianale con terreno pertinenziale al piano S1 e da un'unità immobiliare in costruzione ad uso residenziale al piano terra, ubicate all'interno di un fabbricato suddiviso in n. 4 livelli.  
*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 592, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1, in comunione legale dei beni)  
**Valore di stima del bene: € 80.500,00**
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto  
Trattasi di un'unità immobiliare destinata a deposito agricolo, accessibile da via Chivi San

Benedetto mediante l'attraversamento della part. 594 sub 10 - corte comune con altre unità, nonché della part. 592, sub. 2 (bene n. 4).

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 592, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2*

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1, in comunione legale dei beni)

**Valore di stima del bene: € 10.000,00**

- **Bene N° 6 – Area rurale ubicata a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**

Trattasi di un terreno di modeste dimensioni, essendo una porzione della corte identificata alla part. 592 sub 2 (bene n. 4).

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 912, Qualità Area Rurale*

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1, di cui 4/6 come bene personale e 2/6 in comunione legale dei beni)

**Valore di stima del bene: € 300,00**

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**

Trattasi di un terreno accessibile mediante attraversamento della part. 592 sub 2 (bene n. 4), costituente lo stesso lotto.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 516, Qualità Seminativo arborato*

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1, in comunione legale dei beni)

- **Valore di stima del bene: € 1.200,00**

**Nella determinazione del valore di vendita dei beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6** si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo, normalmente utilizzato nelle procedure di estimo, consente di determinare il valore di un immobile mediante il confronto diretto con altri beni aventi caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato. Si è quindi proceduto ad eseguire un'attenta analisi dei valori di compravendita normalmente utilizzati nel comune di Ferentino, considerando beni con peculiarità affini agli immobili in oggetto, in particolare ubicati in zone limitrofe, aventi stessa destinazione d'uso, nonché caratteristiche tipologiche, dimensionali, stato conservativo e manutentivo similari, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia di "abitazioni civili" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 1.000 €/mq e un valore massimo di 1.350 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene;

- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "abitazioni civili" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 1.005 €/mq per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), pari a 1.173 €/mq per la fascia media, infine pari a 1.340 €/mq per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio).

Considerati, altresì, i seguenti parametri:

- *caratteristiche e peculiarità della zona ove è ubicato il bene e facilità di raggiungimento*: i beni sono ubicati in zona semicentrale nel comune di Ferentino, serviti dalle principali adduzioni pubbliche ed accessibili da via Chivi San Benedetto mediante corte e scala comune ad altre proprietà.

- *stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di confort*: il bene n. 1, ad uso residenziale, si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione; il bene n. 2, ad uso residenziale, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione; il bene n. 3, ad uso deposito, si presenta in parte allo stato grezzo; il bene n. 4 si presenta al piano S1 (locale artigianale) in buono stato di manutenzione e conservazione mentre il piano terra (residenziale) è in corso di costruzione; il bene n. 5 (deposito/pollaio) è allo stato grezzo.

- *attuale stato di occupazione dell'immobile*: il bene n. 1 risulta libero, i beni n. 2, 3, 4 e 5 sono in uso del debitore.

- *sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia*: i beni risultano regolari alla Concessione in Sanatoria rilasciata, ad eccezione di alcune difformità.

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi ai beni n. 1, 3, 4, 5 e 6 pari a 900 €/mq, al bene n. 2 pari a 1.000 €/mq.

**Nella determinazione della stima del bene n. 7**, si è tenuto conto della categoria catastale del terreno, del suo attuale utilizzo e dello stato di conservazione, confrontando il tutto con i "Valori Agricoli Medi della Provincia di Frosinone - Annualità 2017", pubblicato dall'Agenzia delle Entrate" relativamente ai terreni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	64,00 mq	900,00 €/mq	€ 57.600,00	1/1	€ 57.600,00
Bene N° 2 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	94,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 94.000,00	1/1	€ 94.000,00
Bene N° 3 - Deposito Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	18,30 mq	900,00 €/mq	€ 16.470,00	1/1	€ 16.470,00
Bene N° 4 - Immobile artigianale Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	89,74 mq	900,00 €/mq	€ 80.766,00	1/1	€ 80.766,00
Bene N° 5 - Deposito Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	15,40 mq	900,00 €/mq	€ 13.860,00	1/1	€ 13.860,00
Bene N° 6 - Area rurale Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	0,30 mq	900,00 €/mq	€ 270,00	1/1	€ 270,00
Bene N° 7 - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	230,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.150,00	1/1	€ 1.150,00
Valore di stima:					€ 264.116,00

A detrarre (costi presumibili):

Opere di demolizione bene n. 5 - piano S1 € 3.000,00

**Valore finale di stima (arrotondato): € 260.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**  
Trattasi di un terreno in parte utilizzato come area di sosta delle auto a servizio del fabbricato residenziale limitrofo, in parte risulta un terreno improduttivo occupato da alberi e vegetazione di ogni genere.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 169, Qualità Bosco ceduo*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € € 1.300,00**
- **Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**  
Trattasi di un terreno scosceso verso valle e accessibile da via Chivi San Benedetto mediante attraversamento della part. 169 (bene n. 8); costituisce con i beni n. 10, 11 un unico appezzamento di terreno, in parte coltivato, in parte improduttivo.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 515, Qualità Seminatoivo - Seminatoivo arborato*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 4.600,00**
- **Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**  
Trattasi di un terreno scosceso verso valle e accessibile da via Chivi San Benedetto; costituisce con i beni n. 9, 11 un unico appezzamento di terreno, in parte coltivato, in parte improduttivo.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 740, Qualità Seminatoivo - Seminatoivo arborato*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 3.600,00**
- **Bene N° 11 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**  
Trattasi di un terreno scosceso verso valle e accessibile da via Chivi San Benedetto; costituisce con i beni n. 9, 10 un unico appezzamento di terreno, in parte coltivato, in parte improduttivo.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 795, Qualità Seminatoivo - Seminatoivo arborato*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)  
**Valore di stima del bene: € 1.800,00**
- **Bene N° 12 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**  
Trattasi di un terreno di discreta pendenza, accessibile direttamente da via Chivi San Benedetto; costituisce con i beni n. 12, 13 e 14 un unico appezzamento di terreno, in parte coltivato, in parte improduttivo.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1281, Qualità Seminatoivo - Seminatoivo arborato*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 8.000,00**
- **Bene N° 13 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**  
Trattasi di un terreno di modeste dimensioni; costituisce con i beni n. 12, 13 e 14 un unico appezzamento di terreno, in parte coltivato, in parte improduttivo.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1282, Qualità Seminatoivo arborato*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 500,00**
- **Bene N° 14 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**  
Trattasi di un terreno di modeste dimensioni; costituisce con i beni n. 12, 13 e 14 un unico appezzamento di terreno, in parte coltivato, in parte improduttivo.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1283, Qualità Seminatoivo arborato*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 200,00**

**Nella determinazione della stima dei beni n. 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14**, si è tenuto conto della categoria catastale dei terreni, del loro attuale utilizzo e dello stato di conservazione, confrontando il tutto con i “Valori Agricoli Medi della Provincia di Frosinone – Annualità 2017”, pubblicato dall’Agenzia delle Entrate” relativamente ai terreni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	250,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.250,00	1/1	€ 1.250,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	915,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.575,00	1/1	€ 4.575,00
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	715,00 mq	5,00 €/mq	€ 3.575,00	1/1	€ 3.575,00
<b>Bene N° 11</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	355,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.775,00	1/1	€ 1.775,00
<b>Bene N° 12</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	1.582,00 mq	5,00 €/mq	€ 7.910,00	1/1	€ 7.910,00
<b>Bene N° 13</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	95,00 mq	5,00 €/mq	€ 475,00	1/1	€ 475,00
<b>Bene N° 14</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	40,00 mq	5,00 €/mq	€ 200,00	1/1	€ 200,00
Valore di stima:					€ 19.760,00

**Valore finale di stima (arrotondato):**

**€ 20.000,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto

I beni n. 15, 16 e 17 costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile direttamente da via Chivi San Benedetto, nello stato di fatto improduttivo, lasciato a prato.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 792, Qualità Seminativo - Seminativo arborato*

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

**Valore di stima del bene: € 2.000,00**

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto

I beni n. 15, 16 e 17 costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile direttamente da via Chivi San Benedetto, nello stato di fatto improduttivo, lasciato a prato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 961, Qualità Seminativo - Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 1.200,00**

- **Bene N° 17 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**

I beni n. 15, 16 e 17 costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile direttamente da via Chivi San Benedetto, nello stato di fatto improduttivo, lasciato a prato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 962, Qualità Seminativo arborato

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

**Valore di stima del bene: € 700,00**

- **Bene N° 18 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto**

Trattasi di un terreno, accessibile da una strada vicinale, coltivato ad orto e occupato da ulivi e alberi da frutta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1285, Qualità Seminativo arborato

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

**Valore di stima del bene: € 8.900,00**

**Nella determinazione della stima dei beni n. 15, 16, 17, 18**, cui si è attribuito un valore forfettario, si è tenuto conto della categoria catastale dei terreni, del loro attuale utilizzo e dello stato di conservazione, confrontando il tutto con i "Valori Agricoli Medi della Provincia di Frosinone - Annualità 2017", pubblicato dall'Agenzia delle Entrate" relativamente ai terreni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	395,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.975,00	1/1	€ 1.975,00
Bene N° 16 - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	240,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.200,00	1/1	€ 1.200,00
Bene N° 17 - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	130,00 mq	5,00 €/mq	€ 650,00	1/1	€ 650,00
Bene N° 18 - Terreno Ferentino (FR) - Via Chivi San Benedetto	1.113,00 mq	8,00 €/mq	€ 8.904,00	1/1	€ 8.904,00
Valore di stima:					€ 12.729,00

**Valore finale di stima (arrotondato):**

**€ 12.800,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 19 - Fabbricato agricolo ubicato a Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella**

Trattasi di un fabbricato agricolo in corso di costruzione con terreno pertinenziale accessibile

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 102

direttamente da via Pareti Cornella mediante ingresso privato.

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 810, Categoria C*

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1,1, di cui ½ come bene personale e ½ in comunione legale dei beni)

**Valore di stima del bene: € 42.000,00**

- **Bene N° 20 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella**

Trattasi di un terreno accessibile da via Pareti, di fatto pertinenziale al fabbricato agricolo.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 811, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 13, Part. 811, Porz. AB, Qualità Seminativo*

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1,1, di cui ½ come bene personale e ½ in comunione legale dei beni)

**Valore di stima del bene: € 20.000,00**

**Nella determinazione del valore di vendita del bene n. 19**, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo, normalmente utilizzato nelle procedure di estimo, consente di determinare il valore di un immobile mediante il confronto diretto con altri beni aventi caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato. Si è quindi proceduto ad eseguire un'attenta analisi dei valori di compravendita normalmente utilizzati nel comune di Ferentino, considerando beni con peculiarità affini agli immobili in oggetto, in particolare ubicati in zone limitrofe, aventi stessa destinazione d'uso, nonché caratteristiche tipologiche, dimensionali, stato conservativo e manutentivo similari, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia di "abitazioni civili" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 900 €/mq e un valore massimo di 1.150 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene;

- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "abitazioni civili" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 754 €/mq per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), pari a 879 €/mq per la fascia media, infine pari a 1.005 €/mq per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio).

Considerati, altresì, i seguenti parametri:

- caratteristiche e peculiarità della zona ove è ubicato il bene e facilità di raggiungimento: il bene è ubicato in zona periferica nel comune di Ferentino destinata prevalentemente ad uso agricolo, accessibile direttamente da via Pareti Corneli.

- stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di confort: il fabbricato è in corso di costruzione, completato solo nella struttura e nella tamponatura;

- attuale stato di occupazione dell'immobile: il bene, in corso di costruzione, è libero;

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia: il bene risulta regolare alla Concessione in Sanatoria rilasciata, ad eccezione dell'ampliamento di un vano eseguito al piano S1.

Tutto ciò premesso, considerando che il fabbricato è completato solo nella struttura e nella tamponatura, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi, pari a 400 €/mq.

**Nella determinazione della stima del bene n. 20**, cui si è attribuito un valore forfettario, si è tenuto conto della categoria catastale del terreno, del suo attuale utilizzo e dello stato di conservazione, confrontando il tutto con i "Valori Agricoli Medi della Provincia di Frosinone - Annualità 2017",

pubblicato dall' "Agenzia delle Entrate" relativamente ai terreni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 19</b> - Fabbricato agricolo Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella	105,31 mq	400,00 €/mq	€ 42.124,00	1/1	€ 42.124,00
<b>Bene N° 20</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella	1.966,00 mq	10,00 €/mq	€ 19.660,00	1/1	€ 19.660,00
Valore di stima:					€ 61.784,00

**Valore finale di stima (arrotondato):**

**€ 62.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 21 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"**

I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 33, Qualità Uliveto*

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

**Valore di stima del bene: € 15.400,00**

- **Bene N° 22 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"**

I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 34, Qualità Uliveto*

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

**Valore di stima del bene: € 34.200,00**

- **Bene N° 23 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"**

I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 36, Qualità Uliveto*

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

**Valore di stima del bene: € 5.500,00**

- **Bene N° 24 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"**

I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 37, Qualità Uliveto*

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



**Valore di stima del bene: € 6.400,00**

- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"  
I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 38, Qualità Uliveto*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1 in comunione legale dei beni)  
**Valore di stima del bene: € 38.200,00**
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"  
I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 41, Qualità Uliveto*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1 in comunione legale dei beni)  
**Valore di stima del bene: € 18.500,00**
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"  
I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 42, Qualità Uliveto*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 8.200,00**
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"  
I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 62, Qualità Uliveto*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 1.000,00**
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"  
I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 67, Qualità Uliveto*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1 in comunione legale dei beni)  
**Valore di stima del bene: € 7.800,00**
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"  
I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.  
*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 77, Qualità Uliveto*

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1 in comunione legale dei beni)  
**Valore di stima del bene: € 1.600,00**

- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"  
I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 91, Qualità Uliveto*

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

**Valore di stima del bene: € 5.400,00**

- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"  
I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 97, Qualità Uliveto*

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

**Valore di stima del bene: € 2.000,00**

- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"  
I beni n. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, essendo confinanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, accessibile da via Pareti Cornella mediante strada sterrata.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 98, Qualità Uliveto*

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

**Valore di stima del bene: € 800,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 21</b> - Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	1.925,00 mq	10,00 €/mq	€ 19.250,00	1/1	€ 19.250,00
<b>Bene N° 22</b> - Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	4.280,00 mq	10,00 €/mq	€ 42.800,00	1/1	€ 42.800,00
<b>Bene N° 23</b> - Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	680,00 mq	10,00 €/mq	€ 6.800,00	1/1	€ 6.800,00
<b>Bene N° 24</b> - Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	790,00 mq	10,00 €/mq	€ 7.900,00	1/1	€ 7.900,00
<b>Bene N° 25</b> - Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	4.780,00 mq	10,00 €/mq	€ 47.800,00	1/1	€ 47.800,00

Cornella"					
<b>Bene N° 26 -</b> Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	2.300,00 mq	10,00 €/mq	€ 23.000,00	1/1	€ 23.000,00
<b>Bene N° 27 -</b> Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	1.030,00 mq	10,00 €/mq	€ 10.300,00	1/1	€ 10.300,00
<b>Bene N° 28 -</b> Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	130,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.300,00	1/1	€ 1.300,00
<b>Bene N° 29 -</b> Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	965,00 mq	10,00 €/mq	€ 9.650,00	1/1	€ 9.650,00
<b>Bene N° 30 -</b> Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	200,00 mq	10,00 €/mq	€ 2.000,00	1/1	€ 2.000,00
<b>Bene N° 31 -</b> Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	670,00 mq	10,00 €/mq	€ 6.700,00	1/1	€ 6.700,00
<b>Bene N° 32 -</b> Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	250,00 mq	10,00 €/mq	€ 2.500,00	1/1	€ 2.500,00
<b>Bene N° 33 -</b> Terreno Ferentino (FR) - "Località Pareti Cornella"	100,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.000,00	1/1	€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 181.000,00

Si considera un deprezzamento pari al 20% del valore del lotto, vista la difficoltà nel raggiungimento dei terreni mediante la strada sterrata che si inerpica sulla collina da via Pareti Cornella, nonché la rilevante pendenza altimetrica degli stessi.

- Deprezzamento pari al 20,00 %

**Valore finale di stima (arrotondato):**

**€ 145.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

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 conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 31/10/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Patrizi Debora

