TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2018 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

***** Omissis *****

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

SOMMARIO

Incarico 8
Premessa 8
Descrizione 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare, n.76, piano S1 9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Naevio, snc 9
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 9
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Loc. via Casilina 10
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 10
Lotto 1 10
Completezza documentazione ex art. 567 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 10
Titolarità 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 11
Confini 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 12
Consistenza 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 12
Cronistoria Dati Catastali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 13
Dati Catastali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 14
Precisazioni 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 15
Patti 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 15
Stato conservativo 15

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 15
Parti Comuni 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 16
Servitù, censo, livello, usi civici 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 17
Stato di occupazione 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 18
Provenienze Ventennali 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 18
Formalità pregiudizievoli 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 21
Normativa urbanistica 22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 23
Regolarità edilizia 23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 23
Vincoli od oneri condominiali 24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1 24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T 24
Lotto 2 24
Completezza documentazione ex art. 567 24
Titolarità 24
Confini 25
Consistenza 25
Cronistoria Dati Catastali 25
Dati Catastali 26
Precisazioni 26
Patti 26

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

Stato conservativo 26
Parti Comuni 27
Servitù, censo, livello, usi civici 27
Caratteristiche costruttive prevalenti 27
Stato di occupazione 27
Provenienze Ventennali 28
Formalità pregiudizievoli 28
Normativa urbanistica 29
Regolarità edilizia 30
Vincoli od oneri condominiali 30
Lotto 3 30
Completezza documentazione ex art. 567 30
Titolarità 31
Confini 31
Consistenza 31
Cronistoria Dati Catastali 31
Dati Catastali 32
Precisazioni 33
Patti 33
Stato conservativo 33
Parti Comuni 33
Servitù, censo, livello, usi civici 33
Caratteristiche costruttive prevalenti 33
Stato di occupazione 34
Provenienze Ventennali 34
Formalità pregiudizievoli 35
Normativa urbanistica 35
Regolarità edilizia 36
Vincoli od oneri condominiali 36
Lotto 4 36
Completezza documentazione ex art. 567 37
Titolarità 37
Confini 37
Consistenza 37
Cronistoria Dati Catastali 38
Dati Catastali 38
Precisazioni 39
Patti 39

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

Stato conservativo 39
Parti Comuni 39
Servitù, censo, livello, usi civici 39
Caratteristiche costruttive prevalenti 40
Stato di occupazione 40
Provenienze Ventennali 40
Formalità pregiudizievoli 41
Normativa urbanistica 42
Regolarità edilizia 42
Vincoli od oneri condominiali 43
Beni non lottizzati 43
Completezza documentazione ex art. 567 43
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 43
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 43
Titolarità 43
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 43
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 44
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 44
Confini 44
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 44
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 45
Consistenza 45
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 45
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 46
Cronistoria Dati Catastali 46
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 46
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 46
Dati Catastali 47
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 47
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 48
Precisazioni 49
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 49
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 49

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

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 49
Patti 49
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 49
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 50
Stato conservativo 50
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 50
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 50
Parti Comuni 50
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 50
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 50
Servitù, censo, livello, usi civici 50
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 51
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 51
Caratteristiche costruttive prevalenti 51
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 51
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 51
Stato di occupazione 51
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 51
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 52
Provenienze Ventennali 52
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 52
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 53
Formalità pregiudizievoli 54
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 54
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 56
Normativa urbanistica 57
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 57
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 58
Regolarità edilizia 58

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

Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 58
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 59
Vincoli od oneri condominiali 59
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1 59
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T 59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto 59
Stima / Formazione lotti 60
Lotto 1 60
Lotto 2 62
Lotto 3 63
Lotto 4 65
Beni non lottizzati 66
Riserve e particolarità da segnalare 67

Pubblicazione 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 09/04/2019, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare, n.76, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Naevio, snc
- **Bene N° 5** - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1
- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Loc. via Casilina
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

Trattasi di abitazione al piano primo (in catasto MU part. 524 sub 4) di un fabbricato di civile abitazione (di complessivi cinque piani fuori terra) ubicato nel centro storico del Comune di Ferentino, realizzato, in epoca remota, con struttura portante in muratura.
Detta abitazione risulta così sviluppata:
-PIANO PRIMO (di sup. lorda pari a circa mq 126.84 ed h = ml 3.05) composto da: zona soggiorno-pranzo (di s.u. pari a circa mq 27,07), N. 2 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 42,75), cucina (di s.u. pari a circa mq 13,53), bagno (di s.u. pari a circa mq 2,90), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 1,21) ed intercapedine di sup. utile pari a circa mq 6,80. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato ed internamente in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

Trattasi di Locale Deposito al piano terra (in catasto MU part. 524 sub 18) di un fabbricato di civile abitazione (di complessivi cinque piani fuori terra) ubicato nel centro storico del Comune di Ferentino, realizzato, in epoca remota, con struttura portante in muratura.
Detto deposito risulta così sviluppato:
-PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 141,62 ed h = ml 3.50) composto da: n. 4 locali deposito

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

(di s.u. complessiva pari a circa mq 90,41) ed una vecchia cella frgorifera di s.u. pari a circa mq 5,59. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava internamente in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CONSOLARE, N.76, PIANO S1

Trattasi di Locale Deposito al piano primo seminterrato (in catasto MU part. 1122 sub 7) di un fabbricato di civile abitazione, a triplice elevazione, ubicato nel centro storico del Comune di Ferentino, realizzato, in epoca remota, con struttura portante in muratura.
Detto deposito risulta così sviluppato:
-PIANO SEMINTERRATO (di sup. lorda pari a circa mq 71,00 ed h = ml 4.50) composto da: n. 3 locali deposito (di s.u. complessiva pari a circa mq 46,52). Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava internamente in pessimo stato di conservazione.
All'interno del deposito sono presenti n. 2 accessi ad altrettanti locali che catastalmente insistono sulla particella, non pignorata, n. 1659.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA NAEVIO, SNC

Trattasi di abitazione (NCEU Fg. 89 - ex MU- part. 537 sub 4, già 1023 sub 4), ubicata al piano primo di un fabbricato di civile abitazione (a quadruplice elevazione) sito nel centro storico del Comune di Ferentino, realizzato, in epoca remota, con struttura portante in muratura. Occorre precisare che, attualmente, l'ingresso all'immobile avviene da Piazza Naevio (rispetto al quale, l'abitazione, è ubiacata al p.t.), mentre catastalmente risultava dalla sottostante via Cavour n.13.
Detta abitazione risulta così sviluppata:
-PIANO TERRA, su piazza Naevio, (di sup. lorda pari a circa mq 58,82 ed h = ml 3.05) composto da: n. 2 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 41,61) e bagno (di s.u. pari a circa mq 1,76. L'immobile, ad oggi, non risulta dotato di cucina. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato ed internamente in sufficiente stato di conservazione.

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

Trattasi di fabbricato, al NCEU MU part. 1007 sub 2, attualmente non più esistente. Alla data del sopralluogo l'area di sedime di detto fabbricato risultava adibita a parcheggio pubblico insistente sull'attuale piazza Naevio.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

Trattasi di fabbricato, al NCEU MU part. 1007 sub 3, attualmente non più esistente. Alla data del sopralluogo l'area di sedime di detto fabbricato risultava adibita a parcheggio pubblico insistente sull'attuale piazza Naevio.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - LOC. VIA CASILINA

Trattasi di terreno agricolo (al NCT Fg.65 n. 81)situato in prossimità della via Casilina, avente superficie pari a mq 9330,00 e destinazione catastale Seminativo irriguo.
Detto terreno, di forma regolare, presenta una giacitura pianeggiante e risulta intercluso (raggiungibile attraverso uno stradello sterrato, privato, che costeggia la particella n.106). Lo stesso risulta attraversato da una linea elettrica aerea.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Trattasi di terreno agricolo (al NCT Fg.66 n.79)situato lungo via Vicolo Le Mola di Sotto, avente superficie pari a mq 5480,00 e destinazione catastale Seminativo irriguo arborato.
Detto terreno, di forma regolare, presenta una giacitura pianeggiante ed accesso da Vicolo Le Mola di Sotto.
All'esito del sopralluogo è emersa la presenza su detto terreno di un vecchio fabbricato, attualmente disabitato. Allo stato attuale non è stato possibile accedere all'interno di detto immobile.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

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

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

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

TITOLARITÀ

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

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

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

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

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

La particella catastale, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:
- a nord con le particelle catastali n. 1777, 1778 e 1843;
- ad est con Piazza Gramsci e la particella n. 529;
- a sud con Piazza Gramsci e la particella n. 1845;
- ad ovest con una traversa di via Consolare.

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

Internamente, l'unità immobiliare sub 4 in oggetto, confina il vano scala comune e l'unità immobiliare sub 6.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

La particella catastale, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:
- a nord con le particelle catastali n. 1777, 1778 e 1843;
- ad est con Piazza Gramsci e la particella n. 529;
- a sud con Piazza Gramsci e la particella n. 1845;
- ad ovest con una traversa di via Consolare

Internamente l'unità immobiliare sub 18 pignorata confina con un'area di corte e l'unità immobiliare sub 11.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,26 mq	126,84 mq	1,00	126,84 mq	3,05 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**126,84 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**126,84 mq**		

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	96,00 mq	141,62 mq	1,00	141,62 mq	3,50 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**141,62 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**141,62 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **10/11/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 524, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Piano 1
Dal **10/11/1990** al **20/03/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 524, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Piano 1
Dal **20/03/1997** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 524, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **23/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 524, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale:120 mq. Totale escluse aree scoperte: 120mq mq Rendita € 232,41 Piano 1

I titolari catastali, relativamente alle quote pignorate, corrispondono a quelli reali.
Si precisa, tuttavia, che l'usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **10/11/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 524, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 100 mq Rendita € 0,17 Piano T
Dal **10/11/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 524, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 100 mq Rendita € 0,17 Piano T
Dal **01/01/1992** al **23/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 524, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 100 mq Rendita € 144,61 Piano T

I titolari catastali (relativamente alle quote pignorate) corrispondono a quelli reali.
L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	524	4	1	A4	4	4,5 vani	Totale:120mq. Totale escluse aree scoperte: 120mq. mq	232,41 €	1	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, presentata in data 20/03/1997 (n. B01312.1/1997).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	524	18	1	C2	2	100 mq		144,61 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle ricerche svolte presso l'UTE di Frosinone risulta depositato il solo Elaborato Planimetrico con indicata, genericamente, la sagoma del fabbricato e la disposizione delle varie unità immobiliari, mentre non risulta ancora presentata la planimetria catastale all'u.i.u in oggetto.
Ad oggi, dunque, può solamente riferirsi di una generica corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la sagoma esterna dell'unità immobiliare, così come riportata nell'Elaborato Planimetrico.
Pertanto, ai fini della regolarizzazione della posizione catastale, si renderà necessaria la presentazione della planimetria catastale; il costo da sostenere per detta pratica catastale (procedura docfa) è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;

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

- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava disabitato ed in pessimo stato di conservazione. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava in pessimo stato di conservazione. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato ed in pessimo stato di conservazione (intonaco di cucina, bagno ed intercapedine risulta ammalorato, pavimento in marmette di graniglia di marmo in mediocre stato di conservazione, impianti fatiscenti).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava in pessimo stato di conservazione e privo di finiture (pavimentazione, intonaco ecc.).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con le altre unità immobiliari, quali l'androne ed il corpo scala di collegamento ai vari piani. Si precisa che dall'esame dell'Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni della particella n.524 non risulta assegnato alcun subalterno al suddetto androne e corpo scala.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

Il locale Deposito è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con le altre unità immobiliari, quali l'androne. Si precisa, tuttavia, che dall'esame dell'Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni della particella n.524 non risulta assegnato alcun subalterno alle suddette parti comuni. L'accesso al bene avviene da un'area di corte di pertinenza della particella n. 524.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il giorno 27/05/2019, l'immobile pignorato, avente, in catasto, destinazione d'uso residenziale, si presentava disabitato ed in pessimo stato di conservazione.
Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: L'altezza media interna dei locali è pari a circa ml 3,05; camera da letto h= ml 3,17.
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzato con struttura in

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

muratura portante;
- SOLAI: trattandosi di un edificio storico di vecchia realizzazione, il solaio del soffitto risulta realizzato con orditura primaria e secondaria in legno, con sovrastante tavolato, sempre in legno;
- COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo (p.1). La copertura dell'intero fabbricato, che include l'immobile pignorato è del tipo a doppia falda inclinata con manto di tegole in laterizio.
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura, con elemento angolare (su piazza Gramsci) in pietra. Internamente le murature si presentano in mediocre stato di conservazione (pessimo in cucina, bagno ed intercapedine) e rifinite ad intonaco e tinteggiatura.
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna risulta prevalentemente in marmette di graniglia di marmo e cls (anche con greca);
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: gli infissi interni ed esterni sono del tipo con ante a battente in legno; le finestre (a vetro singolo) risultano dotate di scuri;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: anche alla luce delle attuali condizioni di conservazione, risultando peraltro l'immobile disabitato, la dotazione impiantistica risulta obsoleta e fatiscente.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 04/06/2019, l'immobile pignorato, adibito a Deposito, si presentava in pessimo stato di conservazione.
Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Locali deposito ml 3.50 (ad eccezione di uno avente h= 3.66).
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante in muratura di pietra e tufo;
- SOLAI: gli ambienti interni presentano una copertura con volta a botte o crociera;
- COPERTURA: il locale deposito è ubicato al p.terra; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a doppia falda inclinata;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti interne ed esterne presentano attualmente la muratura portante a vista, risultando, dunque, prive di intonaco e tinteggiatura;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: gli ambienti interni risultano privi di pavimentazione;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: la porta di accesso ai locali è in legno; le finestre risultno dotate di grate in ferro.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: gli impianti presenti (elettrico) risultano fatiscenti e non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

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

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava disabitato e nella disponibilità dei debitori esecutati.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

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

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 10/11/1990 al 07/11/2019</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE ACCETTATA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio ##Antonio Santacroce## in Ferentino.</td><td>10/11/1990</td><td>103</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei RR.II. di Frosinone</td><td>29/11/1990</td><td>16973</td><td>13980</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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.

N.B.:
L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/11/1990** al **07/11/2019**	**** Omissis ****	**DONAZIONE ACCETTATA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Antonio Santacroce## in Ferentino.	10/11/1990	103	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	29/11/1990	16973	13980
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B.:
L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato
  Iscritto a Frosinone il 30/05/1997
  Reg. gen. 10423 - Reg. part. 838
  Quota: 1/1 della Proprietà
  Importo: € 154.937,15
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

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

Capitale: € 51.645,72
Percentuale interessi: 8,50 %
Rogante: Notaio ##Antonio Santacroce## in Ferentino.
Data: 27/05/1997
N° repertorio: 11730
Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5940 - Reg. part. 1395
  Quota: 1/2 della Nuda Proprietà
  Importo: € 58.989,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 29.494,64
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004
  N° repertorio: 20499
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR. 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5941 - Reg. part. 1396
  Quota: 1/2 della Nuda Proprietà
  Importo: € 33.173,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 16.586,85
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004
  N° repertorio: 20500
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 24/02/2016
  Reg. gen. 2966 - Reg. part. 343
  Quota: 1/1 della Proprietà
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 56.188,82
  Rogante: Tribunale Civile
  Data: 12/07/2015
  N° repertorio: 2196

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15282 - Reg. part. 12807
  Quota: 1/2 della Nuda Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****
Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15283 - Reg. part. 12808
  Quota: 1/2 della Nuda Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 06/03/2018
  Reg. gen. 3777 - Reg. part. 2926
  Quota: 1/1 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR. 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5941 - Reg. part. 1396
  Quota: 1/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 33.173,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 16.586,85
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004
  N° repertorio: 20500
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5940 - Reg. part. 1395
  Quota: 1/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 58.989,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 29.494,64
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004

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

N° repertorio: 20499
Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 24/02/2016
  Reg. gen. 2966 - Reg. part. 343
  Quota: 2/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 56.188,82
  Rogante: Tribunale Civile
  Data: 12/07/2015
  N° repertorio: 2196
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15283 - Reg. part. 12808
  Quota: 2/8 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15282 - Reg. part. 12807
  Quota: 2/8 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 06/03/2018
  Reg. gen. 3777 - Reg. part. 2926
  Quota: 1/2 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "A"- Centro Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Ferentino (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.5619 del 21/10/1980 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

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

Inoltre, detto immobile ricade in un'aree soggetta a:
- Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insediamenti Urbani Storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "A"- Centro Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Ferentino (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.5619 del 21/10/1980 (Cfr. allegato stralcio di PRG).
Inoltre, detto immobile ricade in un'aree soggetta a:
- Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insediamenti Urbani Storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino(Fr), con riferimento all'immobile pignorato al NCEU MU n.524 sub 4 ed ai proprietari succedutisi nel corso degli anni, non è emersa la presenza di titoli abilitativi urbanistici. Tuttavia è stato possibile accertare che il fabbricato, facente parte del nucleo storico del centro abitato comunale, risulta di vecchia realizzazione, certamente anteriore al 01/09/1967.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino(Fr), con riferimento all'immobile pignorato al NCEU MU n.524 sub 18 ed ai proprietari succedutisi nel corso degli anni, non è emersa la presenza di titoli abilitativi urbanistici. Tuttavia è stato possibile accertare che il fabbricato, facente parte del nucleo storico del centro abitato comunale, risulta di vecchia realizzazione, certamente anteriore al 01/09/1967.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.2, PIANO 1

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - PIAZZA ANTONIO GRAMSCI, N.3, PIANO T

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare, n.76, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La particella catastale, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:
- a nord con le particelle catastali n. 1659 3 n. 1034;
- ad est con Piazza Gramsci e la particella n.548 e n.1035;
- a sud con la particella n.549;
- ad ovest con la particella n.1656.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	46,52 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	4,50 m	Primo Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**71,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**71,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1122, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 73 mq Rendita € 0,15 Piano S1
Dal **01/01/1992** al **22/09/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1122, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 73 mq Rendita € 121,41 Piano S1
Dal **22/09/1995** al **23/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1122, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 73 mq Rendita € 121,41 Piano S1

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

I titolari catastali corrispondono, di fatto, a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1122	7	1	C2	3	73mq		124,41 €	S1	

Corrispondenza catastale

All'esito delle ricerche svolte presso l'UTE di Frosinone risulta depositato, peraltro parzialmente, il solo Elaborato Planimetrico con indicata, genericamente, la sagoma del fabbricato e la disposizione delle unità immobiliari ubicate al piano terra, mentre non risulta ancora presentata la planimetria catastale all'u.i.u in oggetto.
Ad oggi, dunque, può solamente riferirsi di una generica corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la mappa catastale dell'intera particella MU n. 1122, così come riportata nello stralcio di mappa (vegis).
Pertanto, ai fini della regolarizzazione della posizione catastale, si renderà necessaria la presentazione della planimetria catastale; il costo da sostenere per detta pratica catastale (procedura docfa) è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

Dall'esame dell'elenco subalterni emerge che l'unità immobiliare pignorata n. 1122 sub 7, con destinazione d'uso Deposito, è l'unica insistente al Piano S1 della particella n.1122. La superficie rilevata corrisponde, sostanzialmente, alla superficie catastale di cui alla visura.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava in pessimo stato di conservazione. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava in pessimo stato di conservazione e sostanzialmente privo di finiture (pavimentazione, intonaco ecc.).

PARTI COMUNI

Il locale deposito è inserito in un contesto condominiale. Tuttavia occorre precisare che l'unico Elaborato Planimetrico reperito riguarda le unità immobiliari sub 5, sub 16 e sub 17. Dall'esame dell'Elenco Subalterni della particella n.1122 non risulta assegnato alcun subalterno relativamente a parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Tuttavia occorre rimarcare che dall'interno del locale Deposito pignorato è possibile accedere a n. 2 locali insistenti sull'adiacente paricella n. 1659. Detta circostanza costituisce, di fatto, una servitù di passaggio, sulla particella pignorata, a favore dei citati locali insistenti sulla part. 1659.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 04/06/2019, l'immobile pignorato, adibito a Deposito, si presentava in pessimo stato di conservazione.
Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Locali deposito ml 4.50;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante in muratura;
- SOLAI: il solaio (soffitto) degli ambienti interni è realizzato con struttura portante primaria e secondaria in legno e sovrastante tavolato (sempre in legno);
- COPERTURA: il locale deposito è ubicato al p.seminterrato; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a doppia falda inclinata;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti interne ed esterne si presentano, attualmente, rifinite ad intonaco e tinteggiatura (quest'ultima, ormai, di fatto assente); l'intonaco interno risulta, ormai, in pessime condizioni di conservazione;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione degli ambienti interni risulta in battuto di cemento;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: la porta di accesso ai locali è in ferro; le finestre risultno dotate di grate in ferro.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: gli impianti presenti (elettrico) risultano fatiscenti e non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero e nella disponibilità dei debitori esecutati.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/09/1995** al **07/11/2019**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Antonio Santacroce## in Ferentino.	22/09/1995	7776	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	10/10/1995	15441	12427
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR. 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5941 - Reg. part. 1396
  Quota: 1/2 della Proprietà
  Importo: € 33.173,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 16.586,85
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone

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

Data: 12/02/2004
N° repertorio: 20500

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5940 - Reg. part. 1395
  Quota: 1/2 della Proprietà
  Importo: € 58.989,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 29.494,64
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004
  N° repertorio: 20499
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 24/02/2016
  Reg. gen. 2966 - Reg. part. 343
  Quota: 1/1 della Proprietà
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 56.188,82
  Rogante: Tribunale Civile
  Data: 12/07/2015
  N° repertorio: 2196

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15283 - Reg. part. 12808
  Quota: 2/4 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15282 - Reg. part. 12807
  Quota: 2/4 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 06/03/2018
  Reg. gen. 3777 - Reg. part. 2926
  Quota: 1/1 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

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

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "A"- Centro Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Ferentino (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.5619 del 21/10/1980 (Cfr. allegato stralcio di PRG).
Inoltre, detto immobile ricade in un'aree soggetta a:
- Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insediamenti Urbani Storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino(Fr), con riferimento all'immobile pignorato al NCEU MU n.1122 sub 7 ed ai proprietari succedutisi nel corso degli anni, non è emersa la presenza di titoli abilitativi urbanistici. Tuttavia è stato possibile accertare che il fabbricato (part. 1122), facente parte del nucleo storico del centro abitato comunale, risulta di vecchia realizzazione, certamente anteriore al 01/09/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Naevio, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella catastale, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:
- a nord con Piazza Naevio;
- ad est con via Antica Curia;
- a sud con via Cavour;
- ad ovest con la particella catstale n.533.

Internamente, l'unità immobiliare pignorata sub 4 confina, ad est, con l'unità immobiliare part. 537 sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,97 mq	58,82 mq	1,00	58,82 mq	3,05 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**58,82 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**58,82 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1023, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,40 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **24/02/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1023, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4

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

		Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano 1
Dal **24/02/1996** al **13/10/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1023, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano 1
Dal **13/10/2010** al **23/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 89, Part. 537, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano 1

I titolari catastali corrispondono, di fatto, a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	537	4	1	A4	4	3,5 vani		180,76 €	1	

Corrispondenza catastale

All'esito delle ricerche svolte presso l'UTE di Frosinone risulta depositato il solo Elenco degli Immobili appartenenti alla particella catastale Fg. 89 n.537, mentre non risultano ancora depositati nè l'Elaborato Planimetrico, nè la planimetria catastale all'u.i.u in oggetto.
Per completezza descrittiva, e con riferimento alle unità immobiliari ubicate al piano primo (sub 4 pignorata e sub 1), si riferisce che risulta, invece, depositata la planimetria catastale dell'u.i.u sub 1.
Ad oggi, dunque, può solamente riferirsi di una generica corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la mappa catastale dell'intera particella MU n. 1122, così come riportata nello stralcio di mappa (vegis).
Pertanto, ai fini della regolarizzazione della posizione catastale, si renderà necessaria la presentazione della planimetria catastale; il costo da sostenere per detta pratica catastale (procedura docfa) è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

N.B.:
Occorre riferire che l'unità immobiliare pignorata, catastalmente ubicata al p.1 di via Cavour n.13 (cfr. visura catastale All_04), risulta, attualmente, dotata di un unico accesso da Piazza Naevio, prospiciente il fronte dell'abitazione opposto a quello con affaccio su via Cavour. Si specifica che, trovandosi a due diverse quote, il piano primo rispetto a via Cavour corrisponde al piano terra su piazza Naevio.

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

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.
Occorre riferire che l'unità immobiliare pignorata, catastalmente ubicata al p.1 di via Cavour n.13 (cfr. visura catastale All_04), risulta, attualmente, dotata di un unico accesso da Piazza Naevio, prospiciente il fronte dell'abitazione opposto a quello con affaccio su via Cavour. Si specifica che, trovandosi (p.zza Naevio e via Cavour) a due diverse quote, il piano primo rispetto a via Cavour corrisponde al piano terra su piazza Naevio.

PATTI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava libero ed in sufficiente stato di conservazione. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato si presentava in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale. Si precisa che non risulta depositato in catasto l'Elaborato Planimetrico. Dall'esame dell'Elenco Immobili della particella n.537 non emerge la presenza di parti comuni tra le diverse unità immobiliari che compongono detta particella.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 04/06/2019, l'immobile pignorato si presentava in sufficienti condizioni di conservazione. Detto iommobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: ml 3.05;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzato con struttura portante in muratura.;
- SOLAI: dall'esame a vista non è possibile riferire in merito alla tipologia di solaio esistente;

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

- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è posta al p.t. (su P.zza Naevio); la copertura dell'intero fabbricato è del tipo a tetto, con tipologia a padiglione e manto di tegole in laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le pareti perimetrali e divisorie degli ambienti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiatura;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è del tipo in maiolica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: gli infissi interni sono del tipo in legno con persiana esterna (fronte su via Cavour) ed in ferro sul fronte di Piazza Naevio. Le porte sono in legno con specchiatura in vetro;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'immobile non risulta dotato di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 24/02/1996 al 07/11/2019</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro</td><td>24/02/1996</td><td>44/707</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei RR.II. di Frosinone</td><td>21/10/2004</td><td>30495</td><td>19038</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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.

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

La su citata Dichiarazione di Successione è regolata dal Testamento Notaio **** Omissis **** in Ferentino, rep. 21921, reg.to a Frosinone il 25/01/2002 al n. 186.
Occorre rilevare che, in atti, non risulta trascritta l'Accettazione di Eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73, modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01
  Iscritto a Frosinone il 01/08/2007
  Reg. gen. 22548 - Reg. part. 6377
  Quota: 1/1 della Proprietà
  Importo: € 100.475,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 50.237,60
  Rogante: Equitalia Frosinone Spa
  Data: 20/07/2007
  N° repertorio: 103731/47
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 24/02/2016
  Reg. gen. 2966 - Reg. part. 343
  Quota: 1/1 della Proprietà
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 56.188,82
  Rogante: Tribunale Civile
  Data: 12/07/2015
  N° repertorio: 2196

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 06/03/2018
  Reg. gen. 3777 - Reg. part. 2926
  Quota: 1/1 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

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

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "A"- Centro Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Ferentino (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.5619 del 21/10/1980 (Cfr. allegato stralcio di PRG).
Inoltre, detto immobile ricade in un'aree soggetta a:
- Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insediamenti Urbani Storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino(Fr), con riferimento all'immobile pignorato al NCEU 89 n.537 sub 4 ed ai proprietari succedutisi nel corso degli anni, non è emersa la presenza di titoli abilitativi urbanistici. Tuttavia è stato possibile accertare che il fabbricato, facente parte del nucleo storico del centro abitato comunale, risulta di vecchia realizzazione, certamente anteriore al 01/09/1967.

All'esito delle operazioni di rilievo è emerso che l'immobile pignorato è stato oggetto, in passato, quantomeno di interventi di manutenzione quali il rifacimento della pavimentazione interna e sistemazione dell'area d'ingresso (presenza di vetrate a 45°).
L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi (necessari nel Centro Storico), presentati, e/o rilasciati, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere. Pertanto, in via cautelativa, si ritiene corretto prevedere la presentazione di una "SCIA in sanatoria", al fine della regolarizzazione dei suddetti interventi.
Il Costo Complessivo per detta regolarizzazione urbanistica viene stimato, in via cautelativa, in circa € 2.500,00, così ripartito:
- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Loc. via Casilina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Il terreno in oggetto confina:
- a nord con le particelle catastali Fg. 65 n.177, n.178 e n.37;
- ad est la particella catastale Fg. 65 n. 46;
- a sud con le particelle catastali Fg. 65 n.105, n.106, n.247 e n.44;
- ad ovest con la particella catastale Fg. 65 n. 47.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9330,00 mq	9330,00 mq	1,00	9330,00 mq	0,00 m	t

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

Totale superficie convenzionale:	**9330,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**9330,00 mq**	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/09/1975** al **17/05/1981**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 81 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 93 30 Reddito dominicale € 53,00 Reddito agrario € 28,91
Dal **17/05/1981** al **16/12/1981**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 81 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 93 30 Reddito dominicale € 53,00 Reddito agrario € 28,91
Dal **16/12/1981** al **22/09/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 81 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 93 30 Reddito dominicale € 53,00 Reddito agrario € 28,91
Dal **22/09/1995** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 81 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 93 30 Reddito dominicale € 53,00 Reddito agrario € 28,91
Dal **04/04/2018** al **23/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 81 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 93 30 Reddito dominicale € 53,00 Reddito agrario € 28,91

I titolari catastali (relativamente alle quote pignorate) corrispondono a quelli reali.
L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

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

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
65	81				Seminativo irriguo	3	00 93 30 mq	53 €	28,91 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto indicato nella mappa catastale esistente. Alla data del sopralluogo l'area risultava incolta.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile risultava incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Si segnala che il terreno risulta attraversato da una linea elettrica aerea.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 04/06/2019, l'immobile pignorato (terreno agricolo con destinazione catastale seminativo irriguo) presentava le seguenti caratteristiche:
Coltura: incolto;
Esposizione: - ;
Caratteristiche del terreno: situato in posizione pianeggiante, presenta una giacitura piana
Accesso: il terreno risulta intercluso (raggiungibile da uno stradello privato che costeggia la particella n. 106.
Forma di allevamento: nessuna.
Il terreno risulta attraversato da una linea elettrica aerea.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile pignorato risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.
Il bene risulta di proprietà dei debitori per la quota di 1/4 ciascuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/09/1995** al **07/11/2019**	**** Omissis ****	**DONAZIONE ACCETTATA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Antonio Santacroce## in Ferentino.	22/09/1995	7775	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	10/10/1995	15440	12426
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR. 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5941 - Reg. part. 1396
  Quota: 1/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 33.173,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 16.586,85
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004
  N° repertorio: 20500
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5940 - Reg. part. 1395
  Quota: 1/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 58.989,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 29.494,64
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004
  N° repertorio: 20499
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 24/02/2016
  Reg. gen. 2966 - Reg. part. 343
  Quota: 2/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 56.188,82
  Rogante: Tribunale Civile

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

Data: 12/07/2015
N° repertorio: 2196
Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15283 - Reg. part. 12808
  Quota: 2/8 della Nuda Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15282 - Reg. part. 12807
  Quota: 2/8 della Nuda Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 06/03/2018
  Reg. gen. 3777 - Reg. part. 2926
  Quota: 1/2 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "E1- Agricola", del vigente P.R.G. del Comune di Anagni (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.2525 del 11/07/1975 (Cfr. allegato stralcio di PRG).
Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato non ricade in una zona di vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che il terreno non ricade in zona di vincolata del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale. Pertanto, alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 5** - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1
- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

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

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

Occorre precisare che attualmente il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta non più esistente. Attualmente l'area di sedime di detto fabbricato è parte di un'area pubblica adibita a parcheggio.
Catastalmente la particella cui appartiene l'unità immobiliare pignorata, confina:
- a nord con la strada comunale via Antica Curia;
- ad est con la strada comunale via Antica Curia;
- a sud con la particella catastale n.539;
- ad ovest con la particella catastale n.536.

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

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

Occorre precisare che attualmente il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta non più esistente. Attualmente l'area di sedime di detto fabbricato è parte di un'area pubblica adibita a parcheggio.
Catastalmente la particella cui appartiene l'unità immobiliare pignorata, confina:
- a nord con la strada comunale via Antica Curia;
- ad est con la strada comunale via Antica Curia;
- a sud con la particella catastale n.539;
- ad ovest con la particella catastale n.536.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Il terreno in oggetto confina:
- a nord/est con la strada vicolo Le Mola di Sotto;
- ad sud/est le particelle catastali Fg. 66 n.494 e n.81;
- a sud/ovest la particella catastale Fg. 66 n.538;
- a sud/ovest la particella catastale Fg. 66 n.78.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area a Parcheggio Pubblico	0,00 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	0,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	0,00 mq		

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area a Parcheggio Pubblico	0,00 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	0,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	0,00 mq		

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5480,00 mq	5480,00 mq	1,00	5480,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	5480,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	5480,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **24/02/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1007, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F2 Piano 1
Dal **24/02/1996** al **23/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1007, Sub. 2 Categoria F2 Piano 1

I titolari catastali corrispondono, di fatto, a quelli reali.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **24/02/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1007, Sub. 3, Zc. 1 Categoria F2 Piano T
Dal **24/02/1996** al **23/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1007, Sub. 3, Zc. 1 Categoria F2 Piano T

I titolari catastali corrispondono, di fatto, a quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali

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

Dal **20/09/1975** al **17/05/1981**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 66, Part. 79 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 80 Reddito dominicale € 45,28 Reddito agrario € 22,64
Dal **17/05/1981** al **16/12/1981**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 66, Part. 79 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 80 Reddito dominicale € 45,28 Reddito agrario € 22,64
Dal **16/12/1981** al **22/09/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 66, Part. 79 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 80 Reddito dominicale € 45,28 Reddito agrario € 22,64
Dal **22/09/1995** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 66, Part. 79 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 80 Reddito dominicale € 45,28 Reddito agrario € 22,64
Dal **04/04/2018** al **23/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 66, Part. 79 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 80 Reddito dominicale € 45,28 Reddito agrario € 22,64

I titolari catastali (relativamente alle quote pignorate) corrispondono a quelli reali.
L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1007	2		F2					1	

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una non corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la mappa catastale (vegis) reperita presso l'UTE. Di fatto il fabbricato individuato come unità collabente al Fg. MU particella n.1007, che includeva l'u.i. pignorata sub 2, risulta non più esistente e l'area di sedime dello stesso è attualmente adibita a parcheggio pubblico (Piazza Naevio).

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1007	3		F2					T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una non corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la mappa catastale (vegis) reperita presso l'UTE. Di fatto il fabbricato individuato come unità collabente al Fg. MU particella n.1007, che includeva l'u.i. pignorata sub 3, risulta non più esistente e l'area di sedime dello stesso è attualmente adibita a parcheggio pubblico (Piazza Naevio).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

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
66	79				Seminativo arborato irriguo	2	00 54 80 mq	45,28 €	22,64 €	

Corrispondenza catastale

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

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto indicato nella mappa catastale esistente. Alla data del sopralluogo l'area risultava incolta e sulla particella pignorata veniva riscontrata la presenza di un vecchio manufatto edilizio, attualmente non abitato ed in pessime condizioni di conservazione.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

Il fabbricato individuato come unità collabente al Fg. MU particella n.1007, che includeva l'u.i. pignorata sub 2, risulta non più esistente e l'area di sedime dello stesso è attualmente adibita a parcheggio pubblico (Piazza Naevio).

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

Il fabbricato individuato come unità collabente al Fg. MU particella n.1007, che includeva l'u.i. pignorata sub 3, risulta non più esistente e l'area di sedime dello stesso è attualmente adibita a parcheggio pubblico (Piazza Naevio).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.
Occorre precisare che, ad oggi, non è stato possibile accedere al fabbricato insistente sul terreno pignorato, poichè i debitori esecutati (proprietari, insieme, per la quota di 1/2) dichiaravano di non trovarsi in possesso delle chiavi dell'immobile. Ad oggi, non avendo reperito in atti informazioni circa gli ulteriori comproprietari della restante quota di 1/2 della proprietà, il sottoscritto, nell'impossibilità di comunicare agli stessi la necessità di accedere al bene (sia bonariamente, che tramite accesso forzoso), non ha potuto procedere visionando l'interno del fabbricato; di tal chè, non potendo procedere alla sua valutazione e stima, lo stesso non verrà incluso, ad oggi, nei lotti di vendita.

PATTI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava non più esistente. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava non più esistente. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

L'aerea di sedime dell'immobile pignorato risulta attualmente insistente su Piazza Naevio ed adibita a parcheggio pubblico.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

L'aerea di sedime dell'immobile pignorato risulta attualmente insistente su Piazza Naevio ed adibita a parcheggio pubblico.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile risultava incolto. Il fabbricato insistente sul terreno de quo si presenta, ad oggi, in condizioni di abbandono e degrado.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

L'aerea di sedime dell'immobile pignorato risulta attualmente insistente su Piazza Naevio ed adibita a parcheggio pubblico.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

L'aerea di sedime dell'immobile pignorato risulta attualmente insistente su Piazza Naevio ed adibita a parcheggio pubblico.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

L'immobile pignorato risulta non più esistente. L'area di sedime del vecchio fabbricato risulta attualmente ricadere su piazza Naevio ed adibita a parcheggio pubblico.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

L'immobile pignorato risulta non più esistente. L'area di sedime del vecchio fabbricato risulta attualmente ricadere su piazza Naevio ed adibita a parcheggio pubblico.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 04/06/2019, l'immobile pignorato (terreno agricolo con destinazione catastale seminativo arborato irriguo) presentava le seguenti caratteristiche:
Coltura: incolto;
Esposizione: - ;
Caratteristiche del terreno: situato in posizione pianeggiante, presenta una giacitura piana
Accesso: dalla strada Vicolo Le Mola di Sotto Cancello;
Forma di allevamento: nessuna;

All'esito del sopralluogo è emersa la presenza, sul terreno pignorato, di un piccolo fabbricato a semplice elevazione, in stato di abbandono e degrado, realizzato con struttura in blocchi di cls.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

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

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

L'area di sedime del fabbricato pignorato, non più esistente, risulta occupata ed adibita a parcheggio pubblico su Piazza Naevio.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

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

L'area di sedime del fabbricato pignorato, non più esistente, risulta occupata ed adibita a parcheggio pubblico su Piazza Naevio.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile pignorato risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.
Il bene risulta di proprietà dei debitori per la quota di 1/4 ciascuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 24/02/1996 al 07/11/2019</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro</td><td>24/02/1996</td><td>44/707</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei RR.II. di Frosinone</td><td>21/10/2004</td><td>30495</td><td>19038</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

La su citata Dichiarazione di Successione è regolata dal Testamento Notaio **** Omissis **** in Ferentino, rep. 21921, reg.to a Frosinone il 25/01/2002 al n. 186.
Occorre rilevare che, in atti, non risulta trascritta l'Accettazione di Eredità.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/02/1996** al **07/11/2019**	**** Omissis ****	**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro	24/02/1996	44/707	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	21/10/2004	30495	19038
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La su citata Dichiarazione di Successione è regolata dal Testamento Notaio **** Omissis **** in Ferentino, rep. 21921, reg.to a Frosinone il 25/01/2002 al n. 186.
Occorre rilevare che, in atti, non risulta trascritta l'Accettazione di Eredità.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/09/1995** al **07/11/2019**	**** Omissis ****	**DONAZIONE ACCETTATA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Antonio Santacroce## in Ferentino.	22/09/1995	7775	

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

		Trascrizione			
		Presso	Data	erose	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	10/10/1995	15440	12426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73, modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01
  Iscritto a Frosinone il 01/08/2007
  Reg. gen. 22548 - Reg. part. 6377
  Quota: 1/1 della Proprietà
  Importo: € 100.475,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 50.237,60
  Rogante: Equitalia Frosinone Spa
  Data: 20/07/2007
  N° repertorio: 103731/47
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 24/02/2016

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

Reg. gen. 2966 - Reg. part. 343
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 56.188,82
Rogante: Tribunale Civile
Data: 12/07/2015
N° repertorio: 2196

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 06/03/2018
  Reg. gen. 3777 - Reg. part. 2926
  Quota: 1/1 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73, modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01
  Iscritto a Frosinone il 01/08/2007
  Reg. gen. 22548 - Reg. part. 6377
  Quota: 1/1 della Proprietà
  Importo: € 100.475,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 50.237,60
  Rogante: Equitalia Frosinone Spa
  Data: 20/07/2007
  N° repertorio: 103731/47
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 24/02/2016
  Reg. gen. 2966 - Reg. part. 343
  Quota: 1/1 della Proprietà
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 56.188,82
  Rogante: Tribunale Civile
  Data: 12/07/2015
  N° repertorio: 2196

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

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 06/03/2018
  Reg. gen. 3777 - Reg. part. 2926
  Quota: 1/1 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR. 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5941 - Reg. part. 1396
  Quota: 1/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 33.173,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 16.586,85
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004
  N° repertorio: 20500
  Note: La Sig.ra **** Omissis **** (Usufruttuaria) risulta deceduta, con riunione dell'usufrutto ai beni, in data ..... a .....
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5940 - Reg. part. 1395
  Quota: 1/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 58.989,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 29.494,64
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004
  N° repertorio: 20499
  Note: La Sig.ra **** Omissis **** (Usufruttuaria) risulta deceduta, con riunione dell'usufrutto ai beni, in data ..... a .....
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 24/02/2016
  Reg. gen. 2966 - Reg. part. 343
  Quota: 2/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

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

Capitale: € 56.188,82
Rogante: Tribunale Civile
Data: 12/07/2015
N° repertorio: 2196
Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione dell'usufrutto ai beni, in data ..... a .....

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15283 - Reg. part. 12808
  Quota: 2/8 della Nuda Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La Sig.ra **** Omissis **** (Usufruttuaria) risulta deceduta, con riunione dell'usufrutto ai beni, in data ..... a .....
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15282 - Reg. part. 12807
  Quota: 2/8 della Nuda Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La Sig.ra **** Omissis **** (Usufruttuaria) risulta deceduta, con riunione dell'usufrutto ai beni, in data ..... a .....
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 06/03/2018
  Reg. gen. 3777 - Reg. part. 2926
  Quota: 1/2 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "A"- Centro Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Ferentino (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.5619 del 21/10/1980 (Cfr. allegato stralcio di PRG).
Inoltre, detto immobile ricade in un'aree soggetta a:
- Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insediamenti Urbani Storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "A"- Centro Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Ferentino (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.5619 del 21/10/1980 (Cfr.

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

allegato stralcio di PRG).
Inoltre, detto immobile ricade in un'aree soggetta a:
- Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insediamenti Urbani Storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "E2- Agricola Vincolata", del vigente P.R.G. del Comune di Anagni (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.2525 del 11/07/1975 (Cfr. allegato stralcio di PRG).
Inoltre, detto immobile ricade in un'aree soggetta a:
- Vincolo Ricognitivo di Piano "tc_001" Canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi di argini per una fascia di 150 metri ciascuno (art. 7 L.R. 24/98 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino(Fr), con riferimento all'immobile pignorato al NCEU MU n.1007 sub 2 ed ai proprietari succedutisi nel corso degli anni, non è emersa la presenza di titoli abilitativi urbanistici.
Occorre riferire che attualmente l'immobile pignorato risulta non più esistente e l'area di sedime dello stesso è occupata da un pubblico parcheggio (piazza Naevio).

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino(Fr), con riferimento all'immobile pignorato al NCEU MU n.1007 sub 3 ed ai proprietari succedutisi nel corso degli anni, non è emersa la presenza di titoli abilitativi urbanistici.
Occorre riferire che attualmente l'immobile pignorato risulta non più esistente e l'area di sedime dello stesso è occupata da un pubblico parcheggio (piazza Naevio).

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona di:
- Vincolo Ricognitivo di Piano "tc_001" Canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi di argini per una fascia di 150 metri ciascuno (art. 7 L.R. 24/98 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).
All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni (Fr), con riferimento al fabbricato insistente sul terreno pignorato, è emerso che lo stesso è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.
In particolare risulta già presente nell'Immagine dell'IGM riferita all'Ottobre 1966 (Fg. 151), Serie VIII fotogramma 122 e nell'Immagine Fotogramma 84 Serie I del 1962 (Fg. 151). Non risulta invece presente nel Fotogramma IGM n. 3304 del Serie 92 del 1954 (Fg. 151).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.16, PIANO 1

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

L'immobile pignorato, non più esistente, non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CURIA, N.18, PIANO T

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

L'immobile pignorato, non più esistente, non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

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

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale. Pertanto, alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

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

Vista la natura, consistenza ed ubicazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, il sottoscritto CTU ritiene necessario procedere alla formazione di n. 4 Lotti di vendita.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1
  Trattasi di abitazione al piano primo (in catasto MU part. 524 sub 4) di un fabbricato di civile abitazione (di complessivi cinque piani fuori terra) ubicato nel centro storico del Comune di Ferentino, realizzato, in epoca remota, con struttura portante in muratura. Detta abitazione risulta così sviluppata:
  -PIANO PRIMO (di sup. lorda pari a circa mq 126.84 ed h = ml 3.05) composto da: zona soggiorno-pranzo (di s.u. pari a circa mq 27,07), N. 2 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 42,75), cucina (di s.u. pari a circa mq 13,53), bagno (di s.u. pari a circa mq 2,90), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 1,21) ed intercapedine di sup. utile pari a circa mq 6,80. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato ed internamente in pessimo stato di conservazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 524, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 63.420,00
  La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto “sintetico comparativo”, che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dai dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.
  Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di appartamento, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 500,00.
  VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 500,00.
  Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
  - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Ferentino e la vicinanza alle principali vie di comunicazione;
  - le caratteristiche e peculiarità della zona, dove oltre alla componente residenziale, sono presenti numerose attività commerciali;
  - l’età dell'immobile, di remota realizzazione;
  - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come pessimo;
  - il livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
  - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T
  Trattasi di Locale Deposito al piano terra (in catasto MU part. 524 sub 18) di un fabbricato di civile abitazione (di complessivi cinque piani fuori terra) ubicato nel centro storico del Comune di Ferentino, realizzato, in epoca remota, con struttura portante in muratura. Detto deposito risulta così sviluppato:

  -PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 141,62 ed h = ml 3.50) composto da: n. 4 locali deposito (di s.u. complessiva pari a circa mq 90,41) ed una vecchia cella frgorifera di s.u. pari a circa mq 5,59. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava internamente in pessimo stato di conservazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 524, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
  Valore di stima del bene: € 21.243,00
  La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dai dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.
  Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di deposito, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 300,00.
  VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 300,00.
  Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
  - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Ferentino e la vicinanza alle principali vie di comunicazione;
  - le caratteristiche e peculiarità della zona, dove oltre alla componente residenziale, sono presenti numerose attività commerciali;
  - l'età dell'immobile, di remota realizzazione;
  - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come pessimo;
  - il livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
  - la quota del diritto di proprietà posta in vendita, complessivamente pari al 50%;
  - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.2, piano 1	126,84 mq	500,00 €/mq	€ 63.420,00	100,00%	€ 63.420,00
Bene N° 2 - Deposito Ferentino (FR) - Piazza Antonio Gramsci, n.3, piano T	141,62 mq	300,00 €/mq	€ 42.486,00	50,00%	€ 21.243,00

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

Valore di stima:	€ 84.663,00

Valore di stima: € 84.663,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione Planimetria Catastale - NCEU MU part. 524 sub 18	600,00	€

Valore finale di stima: **€ 84.063,00**

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:
- la PRESENTAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE.
Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.1 è stato stimato in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro 600,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare, n.76, piano S1
  Trattasi di Locale Deposito al piano primo seminterrato (in catasto MU part. 1122 sub 7) di un fabbricato di civile abitazione, a triplice elevazione, ubicato nel centro storico del Comune di Ferentino, realizzato, in epoca remota, con struttura portante in muratura. Detto deposito risulta così sviluppato:
  -PIANO SEMINTERRATO (di sup. lorda pari a circa mq 71,00 ed h = ml 4.50) composto da: n. 3 locali deposito (di s.u. complessiva pari a circa mq 46,52). Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava internamente in pessimo stato di conservazione. All'interno del deposito sono presenti n. 2 accessi ad altrettanti locali che catastalmente insistono sulla particella, non pignorata, n. 1659.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1122, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 21.300,00
  La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto “sintetico comparativo”, che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dai dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.
  Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di deposito, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 300,00.
  VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 300,00.
  Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto

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

dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
- l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Ferentino e la vicinanza alle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, dove oltre alla componente residenziale, sono presenti numerose attività commerciali;
- l'età dell'immobile, di remota realizzazione;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come pessimo;
- il livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
- la quota del diritto di proprietà posta in vendita, complessivamente pari al 100%;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Ferentino (FR) - Via Consolare, n.76, piano S1	71,00 mq	300,00 €/mq	€ 21.300,00	100,00%	€ 21.300,00
				Valore di stima:	€ 21.300,00

Valore di stima: € 21.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione Planimetria Catastale	600,00	€

Valore finale di stima: **€ 20.700,00**

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:
- la PRESENTAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE.
Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.2 è stato stimato in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro 600,00.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Piazza Naevio, snc
Trattasi di abitazione (NCEU Fg. 89 - ex MU- part. 537 sub 4, già 1023 sub 4), ubicata al piano

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

primo di un fabbricato di civile abitazione (a quadruplice elevazione) sito nel centro storico del Comune di Ferentino, realizzato, in epoca remota, con struttura portante in muratura. Occorre precisare che, attualmente, l'ingresso all'immobile avviene da Piazza Naevio (rispetto al quale, l'abitazione, è ubiacata al p.t.), mentre catastalmente risultava dalla sottostante via Cavour n.13. Detta abitazione risulta così sviluppata:
-PIANO TERRA, su piazza Naevio, (di sup. lorda pari a circa mq 58,82 ed h = ml 3.05) composto da: n. 2 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 41,61) e bagno (di s.u. pari a circa mq 1,76. L'immobile, ad oggi, non risulta dotato di cucina. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato ed internamente in sufficiente stato di conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 537, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.174,00
La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dai dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.
Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di appartamento, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 700,00.
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 700,00.
Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
- l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Ferentino e la vicinanza alle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, dove oltre alla componente residenziale, sono presenti numerose attività commerciali;
- l'età dell'immobile, di remota realizzazione;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come sufficiente;
- il livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ferentino (FR) - Piazza Naevio, snc	58,82 mq	700,00 €/mq	€ 41.174,00	100,00%	€ 41.174,00
				Valore di stima:	€ 41.174,00

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

Valore di stima: € 41.174,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione Planimetria Catastale	600,00	€
SCIA in Sanatoria	2500,00	€

Valore finale di stima: **€ 38.074,00**

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:
- la PRESENTAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE;
- la REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.3 è stato stimato in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro 3100,00.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Loc. via Casilina
  Trattasi di terreno agricolo (al NCT Fg.65 n. 81)situato in prossimità della via Casilina, avente superficie pari a mq 9330,00 e destinazione catastale Seminativo irriguo. Detto terreno, di forma regolare, presenta una giacitura pianeggiante e risulta intercluso (raggiungibile attraverso uno stradello sterrato, privato, che costeggia la particella n.106). Lo stesso risulta attraversato da una linea elettrica aerea.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 81, Qualità Seminativo irriguo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
  Valore di stima del bene: € 9.330,00
  La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Terreni (VmT), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, differenziati per colture e riferiti alle regioni agrarie della Provincia di Anagni.
  Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Terreni (VmuT) con coltura e caratteristiche confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 2,00.
  VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO PIGNORATO = €/mq 2,00.
  Quota in vendita relativa ad 1/2 della proprietà = 50%.
  Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
  - l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Anagni e la vicinanza alle principali vie di comunicazione;
  - le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente a vocazione agricola;
  - l'attuale stato del terreno che si presenta incolto;
  - l'esposizione;

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

- la forma e giacitura del terreno;
- la linea elettrica aerea che attraversa trasversalmente il terreno;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio.
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Anagni (FR) - Loc. via Casilina	9330,00 mq	2,00 €/mq	€ 18.660,00	50,00%	€ 9.330,00
				Valore di stima:	€ 9.330,00

Valore di stima: € 9.330,00

Valore finale di stima: **€ 9.330,00**

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 5** - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.16, piano 1
  Trattasi di fabbricato, al NCEU MU part. 1007 sub 2, attualmente non più esistente. Alla data del sopralluogo l'area di sedime di detto fabbricato risultava adibita a parcheggio pubblico insistente sull'attuale piazza Naevio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1007, Sub. 2, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Ferentino (FR) - Via Curia, n.18, piano T
  Trattasi di fabbricato, al NCEU MU part. 1007 sub 3, attualmente non più esistente. Alla data del sopralluogo l'area di sedime di detto fabbricato risultava adibita a parcheggio pubblico insistente sull'attuale piazza Naevio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1007, Sub. 3, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto
  Trattasi di terreno agricolo (al NCT Fg.66 n.79)situato lungo via Vicolo Le Mola di Sotto, avente superficie pari a mq 5480,00 e destinazione catastale Seminativo irriguo arborato. Detto terreno, di forma regolare, presenta una giacitura pianeggiante ed accesso da Vicolo Le Mola di Sotto. All'esito del sopralluogo è emersa la presenza su detto terreno di un vecchio fabbricato, attualmente disabitato. Allo stato attuale non è stato possibile accedere all'interno di detto immobile.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 79, Qualità Seminativo arborato irriguo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4), Proprietà (1/4)

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ALL'ESITO DELLE OPERAZIONI PERITALI, OCCORRE SEGNALARE CHE:
- il BENE n.5 (NCEU MU 1007 sub 2) e BENE n.6 (NCEU MU 1007 sub 3) non risultano più esistenti. L'area di sedime degli stessi risulta attualmente insistente su piazza Naevio ed adibita a parcheggio pubblico;
- ad oggi, non è stato possibile accedere al fabbricato insistente sul terreno pignorato BENE n. 8 (Anagni NCT Fg. 66 part. 79), poichè i debitori esecutati (proprietari, insieme, per la quota di 1/2) dichiaravano di non trovarsi in possesso delle chiavi dell'immobile. Ad oggi, non avendo reperito in atti informazioni circa gli ulteriori comproprietari della restante quota di 1/2 della proprietà, il sottoscritto, nell'impossibilità di comunicare agli stessi la necessità di accedere al bene (sia bonariamente, che tramite accesso forzoso), non ha potuto procedere nè al rilievo, nè alla valutazione e stima di detto fabbricato
PER QUANTO SOPRA DETTI BENI NON SONO STATI INSERITI IN LOTTI DI VENDITA.

- SI SEGNALA INOLTRE che in riferimento alla Dichiarazione di Successione RP 19038/2004, regolata dal Testamento Notaio **** Omissis **** in Ferentino, rep. 21921, reg.to a Frosinone il 25/01/2002 al n. 186, non risulta trascritta l'Accettazione di Eredità.

- SI SEGNALA INOLTRE CHE FERRACUTI CANDIDA RISULTA NATA A FERENTINO IN DATA 01/06/1915 E NON GIA' IN DATA 01/07/1915, COME RIPORTATO NEL CERTIFICATO DELLE ESATTE GENERALITA' DI CUI ALL'ALLEGATO N.08.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 25/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 23/04/2019)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 23/04/2019)

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

- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 07/11/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 07/11/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - CERTIFICATO DI MORTE ED ESATTE GENERALITA' (Aggiornamento al 20/11/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - RELAZIONE DI STIMA RGE 66/2018 FORMATO PRIVACY (Aggiornamento al 25/11/2019)

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