

# TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/22 R.E.  
(V'E' RIUNITA LA N. 149/23 R.E.)

## RELAZIONE DI STIMA

In data 12/04/2023, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, residente in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. La presente relazione di stima ha per oggetto i beni pignorati nella procedura esecutiva n. 202/22 R.E. cui è stata riunita la n. 149/23 R.E..

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. 202/22 R.E., cui è riunita la n. 149/23 R.E., sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, piano 2
- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - via SS Casilina
- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - Strada Comunale Madonna degli Angeli
- **Bene N° 6** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud - via SS 6 Casilina, piano S1-T-1-2-3

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, PIANO 1

1) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud (foto da 1 a 14 - Allegato 1), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 430 sub. 2**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, superficie 129 m<sup>2</sup>, rendita 506,13 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m. L'appartamento, con accesso dalla scala e atrio-pianerottolo comuni ai sub 2-3-4, è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre bagni, due disimpegni, tre camere e un balcone. Da esso con una scala si accede ad un terrazzo comune con il sub. 3, non censito. L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato con più unità inserito ed interconnesso con il complesso alberghiero **\*\*\*omissis\*\*\***. Il fabbricato è a triplice elevazione fuori terra, con struttura in c.a.. Per accedere all'appartamento si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale, carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni

impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. In capo all'appartamento è il diritto all'uso di un posto auto posizionato nel parcheggio del complesso alberghiero a ridosso delle postazioni di ricarica elettrica. L'accesso alla scala che conduce all'appartamento avviene da via Casilina Sud transitando sulla corte del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in condizioni fatiscenti, con finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono danneggiamenti da perdite e infiltrazioni nei bagni ed in alcuni ambienti. Vi sono materiali ed oggetti in deposito da avviare a discarica. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato con nuovo allaccio al metano. L'impianto elettrico non è a norma ed è interconnesso con quello dell'albergo e va separato con nuovo allaccio. Non è dato sapere come sia conformato l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La distribuzione degli ambienti salvo qualche definizione di dettaglio corrisponde grossomodo alla planimetrie catastali. L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguitesesi negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero e non è stato possibile individuare quale sia lo specifico titolo abilitativo edilizio di legittimazione dell'appartamento fra quelli rinvenuti in archivio del Comune di Ferentino. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con sub. 3, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, PIANO 1**

2) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud (foto da 1 a 18 - Allegato 2), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 430 sub. 3**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie 137 m<sup>2</sup>, rendita 469,98 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni al mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m. L'appartamento, con accesso dalla scala e atrio-pianerottolo comuni ai sub 2-3-4, è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre bagni, due disimpegni, tre camere, un ripostiglio, un ingresso e un balcone. Da esso con una scala si accede ad un terrazzo comune con il sub. 2, non censito. L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato con più unità inserito ed interconnesso con il complesso alberghiero **\*\*\*omissis\*\*\***. Il fabbricato è a triplice elevazione fuori terra, con struttura in c.a.. Per accedere all'appartamento si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale, carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. In capo all'appartamento è il diritto all'uso di un posto auto posizionato nel parcheggio del complesso alberghiero a ridosso delle postazioni di ricarica elettrica. L'accesso alla scala che conduce all'appartamento avviene da via Casilina Sud transitando sulla corte del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in condizioni fatiscenti, con finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono danneggiamenti da perdite e infiltrazioni nei bagni ed in alcuni ambienti. La cucina non è utilizzabile. Vi sono materiali in deposito da smaltire. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato con nuovo allaccio al metano. L'impianto elettrico non è a norma ed è interconnesso con quello dell'albergo e va separato con nuovo allaccio. Non è dato sapere come sia conformato l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non

rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termogigrometrico ed impiantistico, con rifacimento e adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La distribuzione degli ambienti salvo qualche definizione di dettaglio corrisponde grossomodo alla planimetrie catastali. L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguites negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero e non è stato possibile individuare quale sia lo specifico titolo abilitativo edilizio di legittimazione dell'appartamento fra quelli rinvenuti in archivio del Comune di Ferentino. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con sub. 2, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD, PIANO 2**

3) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud (foto da 1 a 16 - Allegato 3), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 430 sub. 4**, piano 2 mansardato, categoria A/2, classe 3, vani 11, superficie 273 m<sup>2</sup>, rendita 795,34 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni al mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m. L'appartamento, con accesso dalla scala e atrio-pianerottolo comuni ai sub 2-3-4, è costituito da un pranzo, un soggiorno, una cucina, quattro bagni, un corridoio, due disimpegni, cinque camere, un ripostiglio, una scala interna e due balconi. L'appartamento è ubicato al secondo piano di un fabbricato con più unità inserito ed interconnesso con il complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*. Il fabbricato è a triplice elevazione fuori terra, con struttura in c.a.. Per accedere all'atrio-pianerottolo, da cui si dirama dopo un portoncino la scala esclusiva che conduce all'appartamento, si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale, carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. In capo all'appartamento è il diritto all'uso di un posto auto posizionato nel parcheggio del complesso alberghiero a ridosso delle postazioni di ricarica elettrica. L'accesso alla scala che conduce all'appartamento avviene da via Casilina Sud transitando sulla corte del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in condizioni mediocri, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. I balconi sono in condizioni fatiscenti e di fatto inutilizzabili. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato con nuovo allaccio al metano. L'impianto elettrico non è a norma ed è interconnesso con quello dell'albergo e va separato con nuovo allaccio. Non è dato sapere come sia conformato l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termogigrometrico ed impiantistico, con rifacimento e adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La distribuzione degli ambienti salvo qualche definizione di dettaglio corrisponde grossomodo alla planimetrie catastali. L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguites negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero, per il quale non si è riusciti a individuare l'insieme dei titoli abilitativi edilizi di legittimazione. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con sottostanti sub. 2-3, atrio comune, distacco su corte

mappale 84 a più lati, s.a..

#### **BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA SS CASILINA**

---

4) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via SS 6 Casilina (foto da 1 a 6 - Allegato 4), costituito da: un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 857**, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 85 m<sup>2</sup>, superficie 221 m<sup>2</sup>, rendita 276,56 euro, e dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 40 n. 87**, seminativo arborato, classe 2, 500 m<sup>2</sup>, R.D. 2,32 euro, R.A. 2,07, al **Foglio 40 n. 509**, seminativo arborato, classe 2, 40 m<sup>2</sup>, R.D. 0,19 euro, R.A. 0,17 euro, al **Foglio 40 n. 511**, seminativo arborato, classe 3, 160 m<sup>2</sup>, R.D. 0,54 euro, R.A. 0,54 euro., al **Foglio 40 n. 517**, bosco ceduo, classe 1, 520 m<sup>2</sup>, R.D. 1,07 euro, R.A. 0,16 euro. Il deposito (n. 857), ad una elevazione, è costituito da un unico ambiente al rustico, privo di finiture. Esso ha struttura in muratura di blocchetti di cemento, copertura in lastre di cemento-amianto. E' in condizioni fatiscenti. Al suo interno sono presenti materiali ed oggetti da avviare a discarica. Esso è dotato di corte non recintata, in parte brecciata e in parte sistemata a prato incolto, di superficie catastale fra coperto e scoperto di 1.360 m<sup>2</sup> (mappale 857). I terreni, non recintati e con confini non del tutto ben individuati e non materializzati a terra, sono ricoperti da vegetazione di vario taglio mal curata e in stato di abbandono, che nasconde alla vista il suolo, per cui non è dato sapere se vi siano oggetti o materiali vari in deposito da avviare a discarica. Al complesso si accede dalla SS 6 Casilina attraverso il mappale n. 809 che costituisce un parcheggio a servizio dell'complesso alberghiero *\*\*\*omissis\*\*\**, posto sull'altro lato della strada. Sul parcheggio in favore del complesso grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile non ben individuata e materializzata a terra, che deve intendersi essere di larghezza utile di 3,5 m. Il deposito è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi edilizi, non è legittimabile e pertanto deve essere demolito. Il complesso ricade in parte in zona omogenea "Fa" impianti e attrezzature ad uso collettivo, in parte in zona Ea, Eb ed Ec agricola, in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche", per "Zone boscate" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con mappali 809-600-526-101-88, s.a..

#### **BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A FERENTINO (FR) - STRADA COMUNALE MADONNA DEGLI ANGELI**

---

5) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), Strada Comunale Madonna degli Angeli, (foto da 1 a 6 - Allegato 5), costituito dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 38 n. 202**, seminativo arborato, classe 4, 1.820 m<sup>2</sup>, R.D. 2,82 euro, R.A. 2,82, al **Foglio 38 n. 203**, seminativo, classe 4, 2.340 m<sup>2</sup>, R.D. 4,23 euro, R.A. 4,23 euro, al **Foglio 38 n. 342**, seminativo arborato, classe 5, 4.200 m<sup>2</sup>, R.D. 5,42 euro, R.A. 5,42 euro; al **Foglio 38 n. 356**, bosco ceduo, classe 2, 310 m<sup>2</sup>, R.D. 0,48 euro, R.A. 0,10 euro; al **Foglio 38 n. 502**, seminativo arborato, classe 5, 1.216 m<sup>2</sup>, R.D. 1,57 euro, R.A. 1,57 euro; al **Foglio 38 n. 545**, seminativo arborato, classe 4, 12.699 m<sup>2</sup>, R.D. 19,68 euro, R.A. 19,68 euro. I terreni, non recintati e con confini non del tutto ben individuati e non materializzati a terra, sono incolti, ricoperti da vegetazione di vario taglio mal curata e in stato di abbandono, che nasconde alla vista il suolo, per cui non è dato sapere se vi siano materiali in deposito o manufatti, oltre un basamento in c.a. abusivo da demolire, non visibile, la cui presenza è stata segnalata. Al complesso si accede dalla strada comunale attraverso uno stradello privato che insiste sui terreni del complesso ed è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi e di fabbricati di terzi. Sul complesso è presente un elettrodotto. Il complesso ricade in zona omogenea "Ea" agricola, del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto acque pubbliche" e per "Zone boscate". Esso confina con fosso demaniale, mappali n. 536-207-503-619-284, s.a..

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD  
- VIA SS 6 CASILINA, PIANO S1-T-1-2-3**

---

6) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud - via SS6 Casilina (foto da 1 a 30 - Allegato 6), costituito da un albergo con ristorante distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 84**, piano S1-T-1-2-3, categoria D/2, rendita 34.284,00 euro, con corte esclusiva, e da un terreno trasformato in parcheggio distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 40 n. 809**, prato, classe 1, 1.392 m<sup>2</sup>, R.D. 4,21 euro, R.A. 2,52 euro. Il complesso è costituito da un edificio principale, con quattro piani fuori terra e un locale interrato, avente copertura a terrazzo e struttura in c.a., composto da tre blocchi di fabbrica (padiglioni) in elevazione interconnessi al piano terra con un blocco a sviluppo orizzontale contenete l'atrio, la hall, gli uffici, il ristorante, il bar, la cucina, le sale banchetti, le sale riunioni e tutti i servizi comuni all'albergo e al ristorante, mentre nei tre piani superiori, con accesso mediante due corpi scala con ascensore, sono presenti le stanze. E' presente un montacarichi. Il blocco del piano terra dell'edificio principale è interconnesso con il corpo servizi ad una elevazione, contenete le centrali termiche, idriche e i gruppi pompe, e con il piano terra dell'edificio secondario, ove sono gli spogliatoi del personale, il deposito biancheria ed il magazzino ed altri servizi. Nell'edificio secondario al piano primo e secondo sono tre appartamenti (F. 40 n. 430 sub. 2-3-4), che sono esclusi dal compendio in quanto formanti altri lotti posti in vendita autonomamente (Lotto 1-2-3). Nei tre blocchi di fabbrica in elevazione sono presenti in totale 99 camere di cui alcune singole e altre doppie, dotate di servizi igienici, alcuni privi di finestre ma con aspiratori. Nel complesso presenti varie tettoie e manufatti accessori verosimilmente privi di titolo abilitativo e quindi da demolire. E' presente anche una cabina ENEL. La corte del complesso è sistemata in parte a giardino e in parte a parcheggio e viabilità. L'accesso alla corte avviene sia da via Casilina Sud che da via SS 6 Casilina. Nell'area parcheggio, in adiacenza alle colonnine di ricarica elettrica, sono riservati in uso tre posti auto, ciascuno di dimensioni 2,5x5,0 m, a servizio dei tre appartamenti dell'edificio secondario. La corte del complesso alberghiero è gravata da servitù di passaggio pedonale per accedere ai tre appartamenti e da servitù di passaggio carrabile per consentire l'accesso ai tre posti auto concessi in uso agli appartamenti. Il complesso è dotato di impianto termico centralizzato e di impianto di climatizzazione. Le stanze hanno finiture che vanno da mediocri a discrete a seconda se siano state di recente ristrutturare o meno. I terrazzi di copertura sono praticabili, ivi sono alloggiate le macchine esterne relative all'impianto di climatizzazione e di aspirazione. L'albergo è a tre stelle con finiture da mediocri a discrete a seconda dell'ambiente ed ha un'architettura tipica degli anni settanta, con strutture nell'insieme verosimilmente non rispondenti alle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica, vista l'epoca e la storia della sua realizzazione. Il complesso necessita di un intervento di manutenzione e ammodernamento generalizzato con riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti. Non è disponibile la certificazione antincendio, l'autorizzazione allo scarico, la certificazione degli impianti e quella energetica. Non è dato sapere se il complesso esso è dotato di agibilità. Gli impianti del complesso alberghiero sono interconnessi con quelli dei tre appartamenti alieni e pertanto devono essere separati. Il complesso è stato edificato con interventi susseguitesesi negli anni, con una sequenza di titoli abilitativi edilizi o in sanatoria di ricostruzione complessa e non del tutto intellegibile. Il parcheggio (F. 40 n. 809), posto al di là della SS Casilina, cui si arriva attraversando la stessa, è pavimentato ed è gravato da servitù di passaggio carrabile e per impianti e sottoservizi in favore dei fondi retrostanti. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con strada comunale via Casilina Sud, Strada Statale n. 6 via Casilina, via Tenuta, appartamenti n. 430 sub. 2-3, s.a..

La vendita dei compendi sopra descritti è soggetta all'IVA (salvo diverse disposizioni fiscali).

## ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 202/2022, sono così descritti:

".....

- *Catasto Fabbricati e Terreni:*

*Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 430 Subalterno 2 Via Casilina, Piano 1°, Rendita € 506,13, Zona Censuaria 1, Categoria A/2 Classe 3, consistenza 7 vani, Dati di Superficie: Totale 129 mq Totale escluse aree scoperte: 126 mq, Particelle Corrispondenti al Catasto dei terreni: Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 84;*

*Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 430 Subalterno 3 Via Casilina, Piano 1°, Rendita € 469,98, Zona Censuaria I, Categoria A/2 Classe 3, consistenza 6,5 vani, Dati di Superficie: Totale 137 mq Totale escluse aree scoperte: 129 mq; Particelle Corrispondenti al Catasto dei Terreni: Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 84;*

*Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 430 Subalterno 4 Via Casilina, Piano 2°, rendita € 795,34, Zona Censuaria I, Categoria A/2 Classe 3, consistenza 11 vani, Dati di Superficie: Totale 273 mq Totale escluse aree scoperte: 259 mq; Particelle Corrispondenti al Catasto dei Terreni: Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 84;*

- *Catasto Fabbricati:*

*Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 857 Subalterno C2 - Magazzini Locali di Deposito Consistenza 85 mq;*

- *Catasto Terreni:*

*Foglio 38 Particelle: 202 Consistenza 18 are e 20 centiare; 203 Consistenza 23 are e 40 centiare; 342; 356 Consistenza 3 are e dieci centiare, 502 Consistenza 12 are e sedici centiare; 545 Consistenza 00001 Ettari 26 are e 99 centiare."*

E nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 149/2023, sono così descritti:

".....

- 1. terreno sito in Comune di Ferentino e distinto al N.C.T. al fg 40 part. 87, semin. arbor. classe 2 ha 500 r.a. 2,07*
- 2. Terreno sito in Comune di Ferentino e distinto al N.C.T. al fg. 40 part. 509, semin. arbor. classe 2 ha 40 r.a. 0,17*
- 3. Terreno sito in Comune di Ferentino e distinto al N.C.T. al fg. 40 part. 511, semin. arbor. classe 3 ha 160 r.a. 0,54*
- 4. Terreno sito in Comune di Ferentino e distinto al N.C.T. al fg. 40 part. 517, bosco ceduo classe 1 ha 520 r.a. 0,16*
- 5. Terreno sito in Comune di Ferentino e distinto al N.C.T. al fg. 40 part. 809, prato classe 1 ha 1392 r.a. 2,52*
- 6. Fabbricato in Comune di Ferentino distinto al N.C.E.U al fg. 40 part. 84 via Casilina km 74 Plano s1-T-1-2-3 Zona 1 cat. D/2 rend. 34284,00."*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 17310 reg. part., n. 21645 reg. gen., del 29/11/2022, relativa ai beni oggetto della procedura esecutiva n. 202/22, risulta:

### Unità negoziale 1:

.....

- 5- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 202, natura T;*
- 6- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 203, natura T;*
- 7- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 342, natura T;*
- 8- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 356, natura T;*
- 9- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 502, natura T;*
- 10- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 545, natura T;*

.....

- 14- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 40 particella 430, subalterno 2, natura A2;
- 15- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 40 particella 430, subalterno 3, natura A2;
- 16- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 40 particella 430, subalterno 4, natura A2;
- 17- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 40 particella 857, natura C2;
- .....

- soggetto a favore: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 15555 reg. part., n. 20423 reg. gen., del 27/10/2023, relativa ai beni oggetto della procedura esecutiva n. 149/23, risulta:

#### Unità negoziale 1:

- 1- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 40 particella 87, natura T;
- 2- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 40 particella 509, natura T;
- 3- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 40 particella 511, natura T;
- 4- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 40 particella 517, natura T;
- 5- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 40 particella 809, natura T;
- 10- Albergo sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 40 particella 84, natura D2.

- soggetto a favore: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo sono presenti i certificati notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio. Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

#### TITOLARITÀ

I beni costituenti i compendi da 1 a 6, che sono oggetto delle due procedure riunite, appartengono alla seguente società esecutata:

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*omissis\*\*\*

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile in atti della procedura esecutiva n. 202/22 risulta quanto segue:

- 1) Il terreno F. 38 n. 202 è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\* con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 06/05/1989 rep. 8434, trascritto a Frosinone il 01/06/1989 al n. 6095 reg. part. e n. 7549 reg. gen..
- 2) Il terreno F. 38 n. 203 è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 06/05/1989 rep. 8435, trascritto a Frosinone il 01/06/1989 al n. 3096 reg. part. e n. 7550 reg. gen..
- 3) I terreni F. 38 n. 342-356-502 sono pervenuti all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 22/05/1990 rep. 13698, trascritto a Frosinone il 14/06/1990 al n. 6927 reg. part. e n. 8394 reg. gen..
- 4) Il terreno F. 38 n. 545, derivato dal n. 209, è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 17/12/1988 rep. 7862, trascritto a Frosinone il 05/01/1989 al n. 166 reg. part. e n. 203 reg. gen..
- 5) Gli appartamenti F. 40 n. 430 sub. 2-3-4 e il relativo fabbricato, insieme al complesso alberghiero, sono stati edificati sul terreno F. 40 n. 84 pervenuto a \*\*\*omissis\*\*\*, già \*\*\*omissis\*\*\*, per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*e \*\*\*omissis\*\*\*con atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973 rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen., e successivo atto di rettifica della denominazione da \*\*\*omissis\*\*\*in \*\*\*omissis\*\*\* a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*, trascritto a Frosinone il 13/02/1975 al n. 1807 reg. part..
- 6) Il fabbricato F. 40 n. 857 è stato edificato sul terreno F. 40 n. 89 che è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\*per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\* con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 04/02/2008, rep. n. 31498, racc. n. 11039, trascritto a Frosinone il 21/02/2008 al n. 2660 reg. part. e n. 3903 reg. gen.

Dalla certificazione notarile in atti della procedura esecutiva n. 149/23, riunita alla n. 202/22, risulta quanto segue:

- 1) Il complesso alberghiero F. 40 n. 84 è stato edificato sul terreno F. 40 n. 84 pervenuto a \*\*\*omissis\*\*\*, già \*\*\*omissis\*\*\*, per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*e \*\*\*omissis\*\*\*con atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973 rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen., e successivo atto di rettifica della denominazione da \*\*\*omissis\*\*\*in \*\*\*omissis\*\*\* a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*, trascritto a Frosinone il 13/02/1975 al n. 1807 reg. part..
- 2) I terreni F. 40 n. 87-509-511-517 e n. 809, derivato dal n. 504, sono pervenuti all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\* con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 04/02/2008, rep. n. 31498, racc. n. 11039, trascritto a Frosinone il 21/02/2008 al n. 2660 reg. part. e n. 3903 reg. gen.

Ne consegue che è documentata dai certificati notarili in atti la proprietà in capo alla società esecutata. Alcuni immobili sono allo stato occupati con contratto risolutivamente condizionato alla vendita, stipulato con la procedura.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>11/12/1973</b>	***omissis*** (all'epoca ***omissis***), sede Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1; immobili F. 40 n. 84 e n. 430 sub. 2-3-4	<b>Atto di conferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ***omissis***	11/12/1973	19726	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Frosinone	18/02/1974	3528	3021
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>08/03/1980</b> al <b>22/04/2000</b>	***omissis***, proprietà per 1/4; ***omissis***, proprietà per 2/4; ***omissis***, proprietà per 1/4; immobili F. 40 n. 857 (già n. 89) e n. 87-509-511-517 e n. 809 (già n. 504)	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ***omissis***	08/03/1980	1592	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Frosinone	27/03/1980		3194
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>17/12/1988</b>	***omissis***, sede Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1; immobile F. 38 n. 545	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ***omissis***	17/12/1988	7862	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Frosinone	05/01/1989	203	166
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>06/05/1989</b>	***omissis***, sede Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1; immobile F. 38 n. 203	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ***omissis***	06/05/1989	8435	
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Frosinone	01/06/1989	7550	3096
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 06/05/1989</b>	***omissis***, sede Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1, immobile F. 38 n. 202	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ***omissis***	06/05/1989	8434	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II Frosinone	01/06/1989	7549	6095
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 22/05/1990</b>	***omissis***, sede Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1; immobili F. 38 n. 342-356-502	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ***omissis***	22/05/1990	13698	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Frosinone	14/06/1990	8394	6927
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 22/04/2000 al 04/02/2008</b>	***omissis***, proprietà per 4/16; ***omissis***, proprietà per 8/16; ***omissis***, proprietà per 1/16 ***omissis***, proprietà per 1/16; ***omissis***, proprietà per 1/16; ***omissis***, proprietà per 1/16; immobili F. 40 n. 857 (già n. 89) e n. 87-509-511-517 e n. 809 (già n. 504)	<b>Dichiarazione di successione in morte ***omissis***</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	22/04/2000	22/643	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Frosinone	21/08/2007	24130	13926
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosione	21/11/2000	22	643
<b>Dal 04/02/2008</b>	***omissis*** (all'epoca ***omissis***), sede	<b>Atto di compravendita</b>			

Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1; immobili F. 40 n. 857 (già n. 89) e n. 87-509-511-517 e n. 809 (già n. 504)	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Antonio Santacroce	04/02/2008	31498	11039
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	RR.II. Frosinone	21/02/2008	3903	2660
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione notarile in atti della procedura esecutiva n. 202/22 risulta quanto segue:

1) Il terreno F. 38 n. 202 è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\* con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 06/05/1989 rep. 8434, trascritto a Frosinone il 01/06/1989 al n. 6095 reg. part. e n. 7549 reg. gen..

2) Il terreno F. 38 n. 203 è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 06/05/1989 rep. 8435, trascritto a Frosinone il 01/06/1989 al n. 3096 reg. part. e n. 7550 reg. gen..

3) I terreni F. 38 n. 342-356-502 sono pervenuti all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 22/05/1990 rep. 13698, trascritto a Frosinone il 14/06/1990 al n. 6927 reg. part. e n. 8394 reg. gen..

4) Il terreno F. 38 n. 545, derivato dal n. 209, è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 17/12/1988 rep. 7862, trascritto a Frosinone il 05/01/1989 al n. 166 reg. part. e n. 203 reg. gen..

5) Gli appartamenti F. 40 n. 430 sub. 2-3-4 e il relativo fabbricato, insieme al complesso alberghiero, sono stati edificati sul terreno F. 40 n. 84 pervenuto a \*\*\*omissis\*\*\*, già \*\*\*omissis\*\*\*, per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*e \*\*\*omissis\*\*\*con atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973 rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen., e successivo atto di rettifica della denominazione da \*\*\*omissis\*\*\*in \*\*\*omissis\*\*\* a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*, trascritto a Frosinone il 13/02/1975 al n. 1807 reg. part..

6) Il fabbricato F. 40 n. 857 è stato edificato sul terreno F. 40 n. 89 che è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\*per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\*per 4/16, \*\*\*omissis\*\*\*per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\*per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\*per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\*per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\*per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\* per 8/16 con atto di compravendita a rogito del

Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 04/02/2008, rep. n. 31498, racc. n. 11039, trascritto a Frosinone il 21/02/2008 al n. 2660 reg. part. e n. 3903 reg. gen. Ai venditori \*\*\*omissis\*\*\* il bene era pervenuto per diritti di 1/16 ciascuno e complessivamente per 1/4 della proprietà con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*omissis\*\*\* deceduta il 22/04/2000, registrata presso l'Ufficio di Registro di Frosinone il 21/11/2000 al n. 22, vol. 643, con rinuncia all'eredità del coniuge \*\*\*omissis\*\*\* con verbale del Tribunale di Frosinone rep. 777, trascritta a Frosinone il 21/08/2007 al n. 13926 reg. part. e al n. 24130 reg. gen.. Il bene era complessivamente di diritto pari a 1/1 della proprietà in capo a \*\*\*omissis\*\*\*, per diritti di 1/4, \*\*\*omissis\*\*\*, per diritti di 1/4, e \*\*\*omissis\*\*\*, per diritti di 2/4, per atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*omissis\*\*\* dell'08/03/1980 rep. 1592, trascritto a Frosinone il 27/03/1980 al n. 3194 reg. part..

Dalla certificazione notarile in atti della procedura esecutiva n. 149/23, riunita alla n. 202/22, risulta quanto segue:

1) Il complesso alberghiero F. 40 n. 84 è stato edificato sul terreno F. 40 n. 84 pervenuto a \*\*\*omissis\*\*\*, già \*\*\*omissis\*\*\*, per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* con atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973 rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen., e successivo atto di rettifica della denominazione da \*\*\*omissis\*\*\* in \*\*\*omissis\*\*\* a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*, trascritto a Frosinone il 13/02/1975 al n. 1807 reg. part..

2) I terreni F. 40 n. 87-509-511-517 e n. 809, derivato dal n. 504, sono pervenuti all'\*\*\*omissis\*\*\* per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*omissis\*\*\* per 4/16, \*\*\*omissis\*\*\* per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\* per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\* per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\* per 1/16, \*\*\*omissis\*\*\* per 8/16 con atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 04/02/2008, rep. n. 31498, racc. n. 11039, trascritto a Frosinone il 21/02/2008 al n. 2660 reg. part. e n. 3903 reg. gen. Ai venditori \*\*\*omissis\*\*\* il bene era pervenuto per diritti di 1/16 ciascuno e complessivamente per 1/4 della proprietà con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*omissis\*\*\* deceduta il 22/04/2000, registrata presso l'Ufficio di Registro di Frosinone il 21/11/2000 al n. 22, vol. 643, con rinuncia all'eredità del coniuge \*\*\*omissis\*\*\* con verbale del Tribunale di Frosinone rep. 777, trascritta a Frosinone il 21/08/2007 al n. 13926 reg. part. e al n. 24130 reg. gen.. Il bene era complessivamente di diritto pari a 1/1 della proprietà in capo a \*\*\*omissis\*\*\*, per diritti di 1/4, \*\*\*omissis\*\*\*, per diritti di 1/4, e \*\*\*omissis\*\*\*, per diritti di 2/4, per atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*omissis\*\*\* dell'08/03/1980 rep. 1592, trascritto a Frosinone il 27/03/1980 al n. 3194 reg. part..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con i due certificati notarili in atti, sono documentate trascrizioni sul compendio oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per i beni pignorati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dai certificati notarili in atti, integrato dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/04/2023 e al 01/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone del 03/06/2021 rep. 935**  
Iscritto a Frosinone il 07/12/2021  
Reg. gen. 20646 - Reg. part. 1893  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 2.800.000,00  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 576.000,00  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 03/06/2021  
N° repertorio: 935

- **Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo a rogito notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 07/02/2008 rep. 31506/11046**  
Iscritto a Frosinone il 08/02/2008  
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 444  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 2.800.000,00  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.400.000,00  
Rogante: Notaio \*\*\*omissis\*\*\*  
Data: 07/02/2008  
N° repertorio: 31506/11046  
Note: l'ipoteca riguarda il bene F. 40 n. 84.
- **Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo a rogito notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 03/08/2010 rep. 33648/12790**  
Iscritto a Frosinone il 05/08/2010  
Reg. gen. 17237 - Reg. part. 3181  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.400.000,00  
Rogante: Notaio \*\*\*omissis\*\*\*  
Data: 07/02/2008  
N° repertorio: 31506/11046  
Note: l'ipoteca riguarda il bene F. 40 n. 84.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario Tribunale di Frosinone del 10/11/2022 rep. 559/2021**  
Trascritto a Frosinone il 29/11/2022  
Reg. gen. 21645 - Reg. part. 17310  
Quota: 1/1 della proprietà  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento riguarda i beni F. 38 n. 202-203-342-356-502-545 e F. 40 n. 430 sub. 2-3-4 e n. 857, oltre altri beni non oggetto della procedura.
- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone del 02/10/2023 rep. 2758/2023**  
Trascritto a Frosinone il 27/10/2023

Reg. gen. 20423 - Reg. part. 15555

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda i beni F. 40 n. 87-509-511-517-809 e il n. 84.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 12/06/2007, rep. 30812/10506**

Trascritto a Frosinone il 15/06/2007

Reg. gen. 18212 - Reg. part. 10207

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

Note: la trascrizione riguarda il bene F. 40 n. 84.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 29/12/2014, rep. 36757/15449**

Trascritto a Frosinone il 23/01/2015

Reg. gen. 1229 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

Note: la trascrizione riguarda il bene F. 40 n. 84.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, piano 1

---

## TITOLARITÀ

---

I beni costituenti i compendi da 1 a 6, che sono oggetto delle due procedure riunite, appartengono alla seguente società esecutata:

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*omissis\*\*\*

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)

---

## CONFINI

---

L'Appartamento confina con sub. 3, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		129,00 mq	1	129,00 mq		1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza dell'atrio e della scala comune del fabbricato, nonché del terrazzo comune (non censito) con il sub. 3 e del posto auto esclusivo assegnato in uso nel parcheggio del complesso alberghiero (corte dell'albergo) adeguando i prezzi unitari di stima dell'appartamento per considerarne la presenza, per cui le relative superfici non sono state considerate nel calcolo della superficie convenzionale. Per questa si è assunta quella catastale risultante dalle visure. Nella stima, alla superficie convenzionale sarà applicato il valore unitario. Questo viene adeguatamente ridotto per tenere conto dello stato dell'appartamento e di tutte le sue peculiarità.

Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, sede Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 430, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 506,13 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate e le planimetrie catastali del bene oggetto di pignoramento, che si allegano. Dai certificati notarili in atti (relativi alle procedure esecutive n. 202/22 e n. 149/23), integrati dalle visure catastali aggiornate, risulta che il bene oggetto del pignoramento, censito al F. 40 n. 430 sub. 2, insieme al fabbricato in cui è collocato e al complesso alberghiero, insistenti sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 84 e con tale identificativo riportato in mappa del catasto dei Terreni, è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\* con l'atto di conferimento del notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973, rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	430	2		A2	3	7 vani	129 mq	506,13 €	1	

Il bene censito in Catasto dei Fabbricati al F. 40 n. 430 sub. 2 è intestato catastalmente a \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nei certificati notarili in atti, nonché dai certificati di destinazione urbanistica non emerge la presenza di usi civici.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 202/2022, è così descritto:

".....

- *Catasto Fabbricati e Terreni:*

*Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 430 Subalterno 2 Via Casilina, Piano 1°, Rendita € 506,13, Zona Censuaria 1, Categoria A/2 Classe 3, consistenza 7 vani, Dati di Superficie Totale 129 mq Totale escluse aree scoperte: 126 mq, Particelle Corrispondenti al Catasto dei terreni: Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 84;*

....."

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 17310 reg. part., n. 21645 reg. gen., del 29/11/2022, relativa ai beni oggetto della procedura esecutiva n. 202/22 risulta:

### Unità negoziale 1:

.....

14- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 40 particella 430, subalterno 2, natura A2;

.....

- soggetto a favore: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di conferimento del notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973, rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen., in quanto con esso alla società esecutata è pervenuto il terreno su cui è stato edificato il fabbricato ove è collocato il bene, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 84 e con tale identificativo riportato in mappa del Catasto dei Terreni.

## PRECISAZIONI

In atti sono stati prodotti i certificati notarili, relativi alle due procedure riunite, attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

## PATTI

---

Il bene oggetto della procedura risulta non abitato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si trova in condizioni fatiscenti, con finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono danneggiamenti da perdite e infiltrazioni nei bagni ed in alcuni ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante, interconnesso a quello dell'albergo e pertanto da separare. L'impianto elettrico non è a norma e non è dato sapere se è alimentato in modo indipendente o tramite l'albergo; in questo caso l'impianto va separato e va fatto un nuovo allaccio. Non è dato sapere se l'appartamento sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termigrometrico ed impiantistico, con rifacimento e adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. Sono presenti materiali ed oggetti in deposito da avviare alla discarica. L'accesso all'appartamento avviene attraverso la corte dell'albergo con diritto di passaggio pedonale e carrabile solo per raggiungere il posto auto ad esso pertinente in uso.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso all'appartamento avviene con una scala che serve gli appartamenti sub. 2-3-4 cui si arriva attraverso la corte dell'albergo con diritto di passaggio pedonale per accedere all'appartamento e carrabile solo per raggiungere il posto auto ad esso in uso nel piazzale del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in un corpo di fabbrica con altre unità, a sua volta inserito nel complesso alberghiero dell'\*\*\*omissis\*\*\*e dunque in un contesto condominiale, per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi trattandosi di immobili di una stessa proprietà non è costituito un condominio, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui è collocato l'appartamento, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del complesso alberghiero. All'appartamento si sale con una scala comune ai sub. 2-3-4, alla quale si accede attraverso il cortile del complesso alberghiero, transitando sul piazzale, con diritto di passaggio pedonale e carrabile solo per raggiungere il posto auto annesso all'appartamento. Non è dato sapere se vi siano altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento è collocato al piano primo di un fabbricato inserito nel complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*. L'appartamento è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre bagni, due disimpegni, tre camere e un balcone. In capo all'appartamento è di diritto all'uso di un posto auto di dimensioni 2,5 x 5,0 m, collocato nel piazzale del complesso alberghiero a ridosso della postazione di ricarica elettrica. Per accedere all'appartamento si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di

passaggio pedonale e carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. Dall'appartamento con una scaletta si accede ad un terrazzo comune con il sub. 3, non censito. Il fabbricato, in cui è collocato l'appartamento, è a triplice elevazione fuori terra ed ha struttura in c.a.. L'appartamento si trova in condizioni fatiscenti, con finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono danneggiamenti da perdite e infiltrazioni nei bagni ed in alcuni ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato e ristrutturato per diventare autonomo, con richiesta di allaccio al gas metano. L'impianto elettrico, non a norma, è verosimilmente interconnesso con quello dell'albergo, per cui va separato e richiesto un allaccio autonomo. Non è dato sapere come sia fatto l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti e nuovi allacci, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato. Lo stesso non può essere concesso in locazione stante lo stato in cui versa l'appartamento.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene oggetto della procedura è un appartamento a destinazione residenziale collocato in un fabbricato inserito nel complesso alberghiero "\*\*\*omissis\*\*\*". Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ferentino in via Casilina Sud - strada SS 6 Casilina, in area urbanizzata, e ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, con edificazione mediante strumenti attuativi, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" della via Casilina e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguites negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero "\*\*\*omissis\*\*\*", per il quale non si è riusciti a individuare con certezza quale sia lo specifico titolo abilitativo edilizio di legittimazione dell'appartamento fra quelli rinvenuti in archivio del Comune di Ferentino. All'esito degli accessi agli atti infatti è stato rinvenuto come ultimo titolo abilitativo edilizio il Permesso di Costruire n. 23 del 29/03/2005 per ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento del complesso finalizzato alla realizzazione di una nuova sala, percorsi antincendio e nuovo ingresso sala ristorante. Sono stati rinvenuti anche diversi titoli abilitativi (DIA, Concessione Edilizia, Licenza Edilizia, Concessione in sanatoria) per vari interventi eseguiti nel complesso a partire dal 1961. Il più datato è la Licenza Edilizia del n. 3 del 05/04/1966. Sono stati rinvenuti anche elaborati relativi alle approvazioni della Commissione Comunale Edilizia del 20/11/1962 e del 02/11/1961, senza rinvenire tuttavia i titoli abilitativi edilizi corrispondenti. Si deve ritenere tuttavia, che se è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 23 del 29/03/2005, verosimilmente il Comune di Ferentino ha valutato positivamente lo stato di legittimità del complesso alberghiero.

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultano disponibili e/o rilasciati l'attestato di prestazione energetica, le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi. Non è possibile determinare i costi di adeguamento degli impianti in quanto ciò richiederebbe la redazione di un progetto d'intervento che non rientra nei miei compiti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'accesso all'appartamento avviene con una scala che serve gli appartamenti sub. 2-3-4 cui si arriva attraverso la corte dell'albergo, con diritto di passaggio pedonale per accedere all'appartamento e carrabile solo per raggiungere il posto auto concesso in uso nel piazzale del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in un corpo di fabbrica con altre unità, a sua volta inserito nel complesso alberghiero dell'\*\*\*omissis\*\*\*e dunque in un contesto condominiale, per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi trattandosi di immobili di una stessa proprietà non è costituito un condominio, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, piano 1

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*omissis\*\*\*

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'Appartamento confina con sub. 2, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		137,00 mq	1	137,00 mq		1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza dell'atrio e della scala comune del fabbricato, nonché del terrazzo comune con il sub. 2 e del posto auto assegnato in uso nel parcheggio del complesso alberghiero (corte dell'albergo) adeguando i prezzi unitari di stima dell'appartamento per considerarne la presenza, per cui le relative superfici non sono state considerate nel calcolo della superficie convenzionale. Per questa si è assunta quella catastale risultante dalle visure. Nella stima, alla superficie convenzionale sarà applicato il valore unitario. Questo viene adeguatamente ridotto per tenere conto dello stato dell'appartamento e di tutte le sue peculiarità.

Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, sede Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 430, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 469,98 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate e le planimetrie catastali del bene oggetto di pignoramento, che si allegano. Dai certificati notarili in atti (relativi alle procedure esecutive n. 202/22 e n. 149/23), integrati dalle visure catastali aggiornate, risulta che il bene oggetto del pignoramento, censito al F. 40 n. 430 sub. 3, insieme al fabbricato in cui è collocato e al complesso alberghiero, insistenti sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 84 e con tale identificativo riportato in mappa del catasto dei Terreni, è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\* con l'atto di conferimento del notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973, rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali (identificativo), quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	430	3		A2	3	6,5 vani	137 mq	469,98 €	1	

Il bene censito in Catasto dei Fabbricati al F. 40 n. 430 sub. 3 è intestato catastalmente a \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nei certificati notarili in atti, nonché dai certificati di destinazione urbanistica non emerge la presenza di usi civici.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 202/2022, è così descritto:

".....

- *Catasto Fabbricati e Terreni:*

.....

Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 430 Subalterno 3 Via Casilina, Piano 1°, Rendita € 469,98, Zona Censuaria 1, Categoria A/2 Classe 3, consistenza 6,5 vani, Dati di Superficie Totale 137 mq Totale escluse aree scoperte: 129 mq, Particelle Corrispondenti al Catasto dei terreni: Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 84;

....."

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 17310 reg. part., n. 21645 reg. gen., del 29/11/2022, relativa i beni oggetto della procedura esecutiva n. 202/22 risulta:

#### Unità negoziale 1:

.....

15- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 40 particella 430, subalterno 3, natura A2;

.....

- soggetto a favore: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di conferimento del notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973, rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg.gen., in quanto con esso alla società esecutata è pervenuto il terreno su cui è stato edificato il fabbricato ove è collocato il bene, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 84 e con tale identificativo riportato in mappa del Catasto dei Terreni.

## PRECISAZIONI

---

In atti sono stati prodotti i certificati notarili, relativi alle due procedure riunite, attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

## PATTI

---

Il bene oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si trova in condizioni fatiscenti, con finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono danneggiamenti da perdite e infiltrazioni nei bagni ed in alcuni ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante, interconnesso a quello dell'albergo e pertanto da separare. L'impianto elettrico non è a norma e non è dato sapere se è alimentato in modo indipendente o tramite l'albergo; in questo caso l'impianto va separato e va fatto un nuovo allaccio. Non è dato sapere se l'appartamento sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un

intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termigrometrico ed impiantistico, con rifacimento e adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. Sono presenti materiali ed oggetti in deposito da avviare alla discarica. L'accesso all'appartamento avviene attraverso la corte dell'albergo con diritto di passaggio pedonale e carrabile solo per raggiungere il posto auto ad esso pertinente in uso.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso all'appartamento avviene con una scala che serve gli appartamenti sub. 2-3-4 cui si arriva attraverso la corte dell'albergo con diritto di passaggio pedonale per accedere all'appartamento e carrabile solo per raggiungere il posto auto ad esso in uso nel piazzale del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in un corpo di fabbrica con altre unità, a sua volta inserito nel complesso alberghiero dell'\*\*\*omissis\*\*\*e dunque in un contesto condominiale, per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi trattandosi di immobili di una stessa proprietà non è costituito un condominio, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui è collocato l'appartamento, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del complesso alberghiero. All'appartamento si sale con una scala comune ai sub. 2-3-4, alla quale si accede attraverso il cortile del complesso alberghiero, transitando sul piazzale, con diritto di passaggio pedonale e carrabile solo per raggiungere il posto auto annesso all'appartamento. Non è dato sapere se vi siano altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento è collocato al piano primo di un fabbricato inserito nel complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*. L'appartamento è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre bagni, due disimpegni, tre camere, un ripostiglio, un ingresso e un balcone. In capo all'appartamento è di diritto l'uso di un posto auto di dimensioni 2,5 x 5,0 m, collocato nel piazzale del complesso alberghiero a ridosso della postazione di ricarica elettrica. Per accedere all'appartamento si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale e carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. Dall'appartamento con una scaletta si accede ad un terrazzo comune con il sub. 2, non censito. Il fabbricato, in cui è collocato l'appartamento, è a triplice elevazione fuori terra ed ha struttura in c.a.. L'appartamento si trova in condizioni fatiscenti, con finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono danneggiamenti da perdite e infiltrazioni nei bagni ed in alcuni ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato e ristrutturato per diventare autonomo, con richiesta di allaccio al gas metano. L'impianto elettrico, non a norma, è verosimilmente interconnesso con quello dell'albergo, per cui va separato e richiesto un allaccio autonomo. Non è dato sapere come sia fatto l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termigrometrico ed impiantistico, con rifacimento e adeguamento degli impianti e nuovi allacci, per renderli anche indipendenti dal complesso

alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita, stipulato con la procedura, con pagamento di indennità di occupazione che è stata stimata in 100 euro/mese, in relazione allo stato in cui versa.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene oggetto della procedura è un appartamento a destinazione residenziale collocato in un fabbricato inserito nel complesso alberghiero "\*\*\*\*omissis\*\*\*\*". Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ferentino in via Casilina Sud - strada SS 6 Casilina, in area urbanizzata, e ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, con edificazione mediante strumenti attuativi, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano, e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" della via Casilina e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguitesi negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero "\*\*\*\*omissis\*\*\*\*", per il quale non si è riusciti a individuare con certezza quale sia lo specifico titolo abilitativo edilizio di legittimazione dell'appartamento fra quelli rinvenuti in archivio del Comune di Ferentino. All'esito degli accessi agli atti infatti è stato rinvenuto come ultimo titolo abilitativo edilizio il Permesso di Costruire n. 23 del 29/03/2005 per ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento del complesso finalizzato alla realizzazione di una nuova sala, percorsi antincendio e nuovo ingresso sala ristorante. Sono stati rinvenuti anche diversi titoli abilitativi (DIA, Concessione Edilizia, Licenza Edilizia, Concessione in sanatoria) per vari interventi eseguiti nel complesso a partire dal 1961. Il più datato è la Licenza Edilizia del n. 3 del 05/04/1966. Sono stati rinvenuti anche elaborati relativi alle approvazioni della Commissione Comunale Edilizia del 20/11/1962 e del 02/11/1961, senza rinvenire tuttavia i titoli abilitativi edilizi corrispondenti. Si deve ritenere tuttavia, che se è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 23 del 29/03/2005, verosimilmente il Comune di Ferentino ha valutato positivamente lo stato di legittimità del complesso alberghiero.

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

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

Non risultano disponibili e/o rilasciati l'attestato di prestazione energetica, le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi. Non è possibile determinare i costi di adeguamento degli impianti in quanto ciò richiederebbe la redazione di un progetto d'intervento che non rientra nei miei compiti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'accesso all'appartamento avviene con una scala che serve gli appartamenti sub. 2-3-4 cui si arriva attraverso la corte dell'albergo, con diritto di passaggio pedonale per accedere all'appartamento e carrabile solo per raggiungere il posto auto concesso in uso nel piazzale del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in un

corpo di fabbrica con altre unità, a sua volta inserito nel complesso alberghiero dell'\*\*\*omissis\*\*\*e dunque in un contesto condominiale, per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi trattandosi di immobili di una stessa proprietà non è costituito un condominio, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, piano 2

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*omissis\*\*\*

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'Appartamento confina con sottostanti sub. 2-3, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		273,00 mq	1	273,00 mq		2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>273,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>273,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza dell'atrio e della scala comune del fabbricato, nonché del posto auto assegnato in uso nel parcheggio del complesso alberghiero (corte dell'albergo) adeguando i prezzi unitari di stima dell'appartamento per considerarne la presenza, per cui le relative superfici non sono state considerate nel calcolo della superficie convenzionale. Per questa si è assunta quella catastale risultante dalle visure. Nella stima, alla superficie convenzionale sarà applicato il valore

unitario. Questo viene adeguatamente ridotto per tenere conto dello stato dell'appartamento e di tutte le sue peculiarità.

Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, sede Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 430, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 vani Superficie catastale 273 mq Rendita € 795,34 Piano 2

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate e le planimetrie catastali del bene oggetto di pignoramento, che si allegano. Dai certificati notarili in atti (relativi alle procedure esecutive n. 202/22 e n. 149/23), integrati dalle visure catastali aggiornate, risulta che il bene oggetto del pignoramento, censito al F. 40 n. 430 sub. 4, insieme al fabbricato in cui è collocato e al complesso alberghiero, insistenti sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 84 e con tale identificativo riportato in mappa del catasto dei Terreni, è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\* con l'atto di conferimento del notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973, rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali (identificativo), quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	430	4		A2	3	11 vani	273 mq	795,34 €	2		

Il bene censito in Catasto dei Fabbricati al F. 40 n. 430 sub. 4 è intestato catastalmente a \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nei certificati notarili in atti, nonché dai certificati di destinazione urbanistica non emerge la presenza di usi civici.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 202/2022, è così descritto:

....."

".....

- *Catasto Fabbricati e Terreni:*

.....

*Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 430 Subalterno 4 Via Casilina, Piano 2°, Rendita € 795,34, Zona Censuaria 1, Categoria A/2 Classe 3, consistenza 11 vani, Dati di Superficie Totale 273 mq Totale escluse aree*

scoperte: 259 mq, Particelle Corrispondenti al Catasto dei terreni: Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 84;

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 17310 reg. part., n. 21645 reg. gen., del 29/11/2022, relativa i beni oggetto della procedura esecutiva n. 202/22 risulta:

Unità negoziale 1:

.....

16- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 40 particella 430, subalterno 4, natura A2;

.....

- soggetto a favore: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di conferimento del notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973, rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen., in quanto con esso alla società esecutata è pervenuto il terreno su cui è stato edificato il fabbricato ove è collocato il bene, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 84 e con tale identificativo riportato in mappa del Catasto dei Terreni.

## PRECISAZIONI

---

In atti sono stati prodotti i certificati notarili, relativi alle due procedure riunite, attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

## PATTI

---

Il bene oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si trova in condizioni mediocri, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. I balconi sono fatiscenti e di fatto inutilizzabili. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante, interconnesso a quello dell'albergo e pertanto da separare. L'impianto elettrico non è a norma e non è dato sapere se è alimentato in modo indipendente o tramite l'albergo; in questo caso l'impianto va separato e va fatto un nuovo allaccio. Non è dato sapere se l'appartamento sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termigrometrico ed impiantistico, con rifacimento e adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. L'accesso all'appartamento avviene attraverso la corte dell'albergo con diritto di

passaggio pedonale e carrabile solo per raggiungere il posto auto ad esso pertinente in uso.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso all'appartamento avviene con una scala che serve gli appartamenti sub. 2-3-4 cui si arriva attraverso la corte dell'albergo con diritto di passaggio pedonale per accedere all'appartamento e carrabile solo per raggiungere il posto auto ad esso in uso nel piazzale del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in un corpo di fabbrica con altre unità, a sua volta inserito nel complesso alberghiero dell'\*\*\*omissis\*\*\*e dunque in un contesto condominiale, per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi trattandosi di immobili di una stessa proprietà non è costituito un condominio, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui è collocato l'appartamento, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del complesso alberghiero. All'appartamento si sale con una scala comune ai sub. 2-3-4, alla quale si accede attraverso il cortile del complesso alberghiero, transitando sul piazzale, con diritto di passaggio pedonale e carrabile solo per raggiungere il posto auto annesso all'appartamento. Non è dato sapere se vi siano altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento è collocato al piano primo di un fabbricato inserito nel complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*. L'appartamento, con accesso dalla scala e atrio-pianerottolo comuni ai sub 2-3-4, è costituito da un pranzo, un soggiorno, una cucina, quattro bagni, un corridoio, due disimpegni, cinque camere, un ripostiglio, una scala interna e due balconi. In capo all'appartamento è di diritto l'uso di un posto auto di dimensioni 2,5 x 5,0 m, collocato nel piazzale del complesso alberghiero a ridosso della postazione di ricarica elettrica. Per accedere all'appartamento si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale e carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. Il fabbricato, in cui è collocato l'appartamento, è a triplice elevazione fuori terra ed ha struttura in c.a.. L'appartamento si trova in condizioni mediocri, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato e ristrutturato per diventare autonomo, con richiesta di allaccio al gas metano. L'impianto elettrico, non a norma, è verosimilmente interconnesso con quello dell'albergo, per cui va separato e richiesto un allaccio autonomo. Non è dato sapere come sia fatto l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento e adeguamento degli impianti e nuovi allacci, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita, stipulato con la procedura, con pagamento di indennità di occupazione che è stata stimata in 300 euro/mese, in relazione alle sue caratteristiche e allo stato in cui versa.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene oggetto della procedura è un appartamento a destinazione residenziale collocato in un fabbricato inserito nel complesso alberghiero "\*\*\*omissis\*\*\*". Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ferentino in via Casilina Sud - strada SS 6 Casilina, in area urbanizzata, e ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, con edificazione mediante strumenti attuativi, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano, e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" della via Casilina e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguitesesi negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero "\*\*\*omissis\*\*\*", per il quale non si è riusciti a individuare con certezza quale sia lo specifico titolo abilitativo edilizio di legittimazione dell'appartamento fra quelli rinvenuti in archivio del Comune di Ferentino. All'esito degli accessi agli atti infatti è stato rinvenuto come ultimo titolo abilitativo edilizio il Permesso di Costruire n. 23 del 29/03/2005 per ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento del complesso finalizzato alla realizzazione di una nuova sala, percorsi antincendio e nuovo ingresso sala ristorante. Sono stati rinvenuti anche diversi titoli abilitativi (DIA, Concessione Edilizia, Licenza Edilizia, Concessione in sanatoria) per vari interventi eseguiti nel complesso a partire dal 1961. Il più datato è la Licenza Edilizia del n. 3 del 05/04/1966. Sono stati rinvenuti anche elaborati relativi alle approvazioni della Commissione Comunale Edilizia del 20/11/1962 e del 02/11/1961, senza rinvenire tuttavia i titoli abilitativi edilizi corrispondenti. Si deve ritenere tuttavia, che se è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 23 del 29/03/2005, verosimilmente il Comune di Ferentino ha valutato positivamente lo stato di legittimità del complesso alberghiero.

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

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

Non risultano disponibili e/o rilasciati l'attestato di prestazione energetica, le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi. Non è possibile determinare i costi di adeguamento degli impianti in quanto ciò richiederebbe la redazione di un progetto d'intervento che non rientra nei miei compiti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'accesso all'appartamento avviene con una scala che serve gli appartamenti sub. 2-3-4 cui si arriva attraverso la corte dell'albergo, con diritto di passaggio pedonale per accedere all'appartamento e carrabile solo per raggiungere il posto auto concesso in uso nel piazzale del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in un corpo di fabbrica con altre unità, a sua volta inserito nel complesso alberghiero dell' "\*\*\*omissis\*\*\*" e dunque in un contesto condominiale, per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi trattandosi di immobili di una stessa proprietà non è costituito un condominio, per

cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - via SS Casilina

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*omissis\*\*\*

•

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il complesso confina con mappali 809-600-526-101-88, s.a..

### CONSISTENZA

Destinazione		Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Terreno con deposito (abusivo) F. 40 n. 857		1360,00 mq	1	1360,00 mq		
Terreno F. 40 n. 87		500,00 mq	1	500,00 mq		
Terreno F. 40 n. 509		40,00 mq	1	40,00 mq		
terreno F. 40 n. 511		160,00 mq	1	160,00 mq		
Terreno F. 40 n. 517		520,00 mq	1	520,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2580,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2580,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della stima del complesso oggetto della procedura, non si terrà conto del deposito abusivo in quanto lo stesso deve essere demolito e, pertanto, si considererà solo il valore del terreno portando in detrazione i costi delle demolizioni. Le superfici convenzionali prese a base della stima sono le superfici catastali risultanti dalle visure. Quelle effettive potranno differire da quelle catastali. La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, le

superfici indicate nella consistenza hanno il solo scopo di individuare un valore di stima, applicando ad esse il valore unitario. Questo viene adeguatamente ridotto per tenere conto dello stato del complesso e che per accedere allo stesso si deve transitare sul mappale n. 809 a servizio del complesso alberghiero posto sull'altra parte della via SS 6 Casilina.

Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2008 al 27/04/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 509 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,17
Dal 04/02/2008 al 01/12/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 511 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.60 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,54
Dal 04/02/2008 al 01/12/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 517 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 0,16
Dal 04/02/2008 al 01/12/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 87 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 2,07
Dal 08/07/2010 al 27/04/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 857 Categoria C2 Cl.7, Cons. 85 Superficie catastale 221 mq Rendita € 276,56 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate e la planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dai certificati notarili in atti (relativi alle procedure esecutive n. 202/22 e n. 149/23), integrati dalle visure catastali aggiornate, risulta che il complesso oggetto del pignoramento, censito al F. 40 n. 87-509-511-517-857 è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\* con l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 04/02/2008, rep. n. 31498, racc. n. 11039, trascritto a Frosinone il 21/02/2008 al n. 2660 reg. part. e n. 3903 reg. gen. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	857			C2	7	85	221 mq	276,56 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
40	509				Seminativo arborato	2	00.00.40 mq	0,19 €	0,17 €	
40	87				Seminativo arborato	2	00.05.00 mq	2,32 €	2,07 €	
40	511				Seminativo arborato	3	00.01.60 mq	0,54 €	0,54 €	
40	517				Bosco ceduo	1	00.05.20 mq	1,07 €	0,16 €	

I beni censiti in Catasto dei Fabbricati al F. 40 n. 857 e al Catasto dei Terreni al Foglio 40 n. 509-87-511-517 sono intestati catastalmente a \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nei certificati notarili in atti, nonché dai certificati di destinazione urbanistica non emerge la presenza di usi civici.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 202/2022, sono così descritti:

".....

- *Catasto Fabbricati:*

*Comune di Ferentino (D539) (FR), Foglio 40 Particella 857 Subalterno C2 - Magazzini Locali di Deposito Consistenza 85 mq;*

....."

E nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 149/2023, sono così descritti:

".....

1. *Terreno sito in Comune di Ferentino e distinto al N.C.T. al fg 40 part. 87, semin. arbor. classe 2 ha 500 r.a. 2,07*
2. *Terreno sito in Comune di Ferentino e distinto al N.C.T. al fg. 40 part. 509, semin. arbor. classe 2 ha 40 r.a. 0,17*
3. *Terreno sito in Comune di Ferentino e distinto al N.C.T. al fg. 40 part. 511, semin. arbor. classe 3 ha 160 r.a. 0,54*
4. *Terreno sito in Comune di Ferentino e distinto al N.C.T. al fg. 40 part. 517, bosco ceduo classe 1 ha 520 r.a. 0,16*

....."

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 17310 reg. part., n. 21645 reg. gen., del 29/11/2022, relativa i beni oggetto della procedura esecutiva n. 202/22 risulta:

Unità negoziale 1:

.....

17- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 40 particella 857, natura C2;

.....

- soggetto a favore: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 15555 reg. part., n. 20423 reg. gen., del 27/10/2023, relativa i beni oggetto della procedura esecutiva n. 149/23 risulta:

Unità negoziale 1:

1- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 40 particella 87, natura T;

2- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 40 particella 509, natura T;

3- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 40 particella 511, natura T;

4- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 40 particella 517, natura T;

.....

- soggetto a favore: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni del compendio oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 04/02/2008, rep. n. 31498, racc. n. 11039, trascritto a Frosinone il 21/02/2008 al n. 2660 reg. part. e n. 3903 reg. gen., in quanto è riferito a terreni con stessi attuali identificativi o derivati da quelli oggetto dell'atto.

PRECISAZIONI

---

In atti sono stati prodotti i certificati notarili, relativi alle due procedure riunite, attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

---

Il complesso oggetto della procedura risulta nella disponibilità della società esecutata.

STATO CONSERVATIVO

---

Il deposito (n. 857) è costituito da un unico ambiente al rustico, privo di finiture. Esso ha struttura in muratura di blocchetti di cemento, copertura in lastre di cemento-amianto. E' in condizioni fatiscenti. Al suo interno sono presenti materiali ed oggetti da avviare a discarica. Esso è dotato di corte non recintata, in parte brecciata e in parte sistemata a prato incolto. I terreni, non recintati e con confini non del tutto ben individuati e non materializzati a terra, sono ricoperti da vegetazione di vario taglio mal curata e in stato di abbandono, che nasconde alla vista il suolo, per cui non è dato sapere se vi siano oggetti o materiali vari in deposito da avviare a discarica. Al complesso si accede dalla SS 6 Casilina attraverso il mappale n. 809 che è un parcheggio su cui grava in favore del complesso una servitù di passaggio pedonale e carrabile non ben individuata e

materializzata a terra. Il deposito è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi edilizi, non è legittimabile e pertanto deve essere demolito.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso al complesso avviene dalla SS 6 Casilina attraverso il mappale n. 809 che costituisce un parcheggio a servizio dell'complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*, posto sull'altro lato della strada. Sul parcheggio in favore del complesso grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile non ben individuata e materializzata a terra, che deve intendersi essere di larghezza utile di 3,5 m.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Al complesso si accede dalla SS 6 Casilina attraverso il mappale n. 809 che costituisce un parcheggio a servizio dell'complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*, posto sull'altro lato della strada. Sul parcheggio in favore del complesso grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile non ben individuata e materializzata a terra, che deve intendersi essere di larghezza utile di 3,5 m. Per quanto riguarda il passaggio di eventuali impianti e sottoservizi che devono raggiungere il complesso essi dovranno essere collocati sul mappale 809 al di sotto della fascia prevista per la servitù di passaggio pedonale e carrabile. Non è dato sapere se vi siano servitù per impianti e/o sottoservizi o di altro genere attive e passive inerenti il complesso immobiliare, oltre quelle sopra menzionate.

Non emerge dalle visure catastali, né dai certificati notarili in atti, né dai certificati di destinazione urbanistica la presenza di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il deposito è costituito da un unico ambiente al rustico, privo di finiture. Esso ha struttura in muratura di blocchetti di cemento, copertura in lastre di cemento-amianto. E' in condizioni fatiscenti. Al suo interno sono presenti materiali ed oggetti da avviare a discarica. La corte del deposito non è recintata, è in parte brecciata e in parte sistemata a prato incolto. I terreni, non recintati e con confini non del tutto ben individuati e non materializzati a terra, sono ricoperti da vegetazione di vario taglio mal curata e in stato di abbandono, che nasconde alla vista il suolo, per cui non è dato sapere se vi siano oggetti o materiali vari in deposito da avviare a discarica. Al complesso si accede dalla SS 6 Casilina attraverso il mappale n. 809 che è un parcheggio a servizio dell'complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*, posto sull'altro lato della strada. Il deposito è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi edilizi, non è legittimabile e pertanto deve essere demolito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il complesso è nella disponibilità della società debitrice. Il complesso non può essere concesso in locazione stante lo stato in cui versano il deposito e i terreni.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ferentino sulla strada SS 6 Casilina, in area urbanizzata, ed è costituito da un deposito e da terreni che ricadono in parte in zona omogenea "Fa" impianti e attrezzature ad uso collettivo, in parte in zona Ea, Eb ed Ec agricola, in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche", per "Zone boscate" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il deposito, all'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, è risultato privo di titoli abilitativi edilizi. Pertanto, lo stesso è da ritenersi abusivo. Esso non può essere legittimato con un

permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, non ricorrendo la condizione della doppia conformità sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Infatti la destinazione di P.R.G. per il mappale n. 857 è zona omogenea "Fa" impianti e attrezzature ad uso collettivo, gestiti da Enti Pubblici, ed esso ricade in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Ne consegue che trattandosi di immobile di proprietà privata, non è compatibile con la destinazione di P.R.G., ed inoltre ricadendo in area soggetta a vincoli di tutela non è possibile legittimarlo in sanatoria sotto il profilo paesaggistico. Inoltre, la qualità costruttiva è scadente e le sue strutture, assai carenti sotto il profilo tecnico, non sono rispondenti alle norme per le costruzioni in zona sismica. Il deposito è esposto all'azione sanzionatoria delle Autorità. Inoltre, le violazioni edilizie non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85, perché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004. Pertanto, il deposito deve essere demolito. Per la demolizione e la rimessa in pristino del terreno si prevede una spesa che in prima approssimazione viene stimata in presuntivi 10.000 euro, per lavori e spese tecniche necessarie anche per le variazioni catastali, salvo una più precisa determinazione da farsi in sede di effettiva demolizione. Tale somma sarà portata in detrazione dalla stima che sarà effettuata sul solo valore dei terreni.

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

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

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

---

l'accesso al complesso avviene dalla SS 6 Casilina attraverso il mappale n. 809 che costituisce un parcheggio a servizio dell'complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*, posto sull'altro lato della strada. Sul parcheggio in favore del complesso grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile non ben individuata e materializzata a terra, che deve intendersi essere di larghezza utile di 3,5 m. Per quanto riguarda il passaggio di eventuali impianti e sottoservizi che devono raggiungere il complesso essi dovranno essere collocati sul mappale 809 al di sotto della fascia prevista per la servitù di passaggio pedonale e carrabile.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi trattandosi di immobili di una stessa proprietà non è costituito un condominio, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese. Per l'esercizio della servitù di passaggio si dovrà disciplinare la realizzazione e la manutenzione della strada con la proprietà del mappale n. 809.

#### **LOTTO 5**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - Strada Comunale Madonna degli Angeli

#### **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*omissis\*\*\*

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il complesso confina con fosso demaniale, mappali n. 536-207-503-619-284, s.a..

## CONSISTENZA

Destinazione		Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Terreno F. 38 n. 202		1820,00 mq	1	1820,00 mq		
Terreno F. 38 n. 203		2340,00 mq	1	2340,00 mq		
Terreno F. 38 n. 342		4200,00 mq	1	4200,00 mq		
Terreno F. 38 n. 356		310,00 mq	1	310,00 mq		
Terreno F. 38 n. 502		1216,00 mq	1	1216,00 mq		
Terreno F. 38 n. 545		12699,00 mq	1	12699,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22585,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22585,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della stima del complesso oggetto della procedura, le superfici convenzionali sono assunte pari alle superfici catastali risultanti dalle visure. Quelle effettive potranno differire da quelle catastali. La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, le superfici indicate nella consistenza hanno il solo scopo di individuare un valore di stima, applicando ad esse il valore unitario. Questo viene adeguatamente ridotto per tenere conto dello stato del complesso e che su di esso insiste una strada privata gravata da servitù di passaggio in favore di fondi e fabbricati di terzi, oltre ad altre servitù (elettrdotto ed eventuali sottoservizi ed impianti). E' presente un basamento in c.a. che deve essere demolito e pertanto non sarà considerato nella stima e il costo di demolizione sarà portato in detrazione dalla stessa.

Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 356 Qualità Bosco ceduo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 00.03.10 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,10
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.12.16 Reddito dominicale € 1,57 Reddito agrario € 1,57
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 545 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 01.26.99 Reddito dominicale € 19,68 Reddito agrario € 19,68
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 202 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.18.20 Reddito dominicale € 2,82 Reddito agrario € 2,82
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 203 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.23.40 Reddito dominicale € 4,23 Reddito agrario € 4,23
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 342 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.42.00 Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario € 5,42

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate e le mappe catastali del bene oggetto di pignoramento, che si allegano. Dai certificati notarili in atti (relativi alle procedure esecutive n. 202/22 e n. 149/23), integrati dalle visure catastali aggiornate, risulta che il complesso oggetto del pignoramento, censito al F. 38 n. 202-203-342-356-502-545 è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\* come segue:

- 1) terreno F. 38 n. 202, atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 06/05/1989 rep. 8434, trascritto a Frosinone il 01/06/1989 al n. 6095 reg. part. e n. 7549 reg. gen..
- 2) terreno F. 38 n. 203, atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 06/05/1989 rep. 8435, trascritto a Frosinone il 01/06/1989 al n. 3096 reg. part. e n. 7550 reg. gen..
- 3) terreni F. 38 n. 342-356-502: atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 22/05/1990 rep. 13698, trascritto a Frosinone il 14/06/1990 al n. 6927 reg. part. e n. 8394 reg. gen..
- 4) terreno F. 38 n. 545, derivato dal n. 209, atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 17/12/1988 rep. 7862, trascritto a Frosinone il 05/01/1989 al n. 166 reg. part. e n. 203 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice

esecutata e corrispondono gli identificativi catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	202				Seminativo arborato	4	00.18.20 mq	2,82 €	2,82 €	
38	203				Seminativo	4	00.23.40 mq	4,23 €	4,23 €	
38	342				Seminativo arborato	5	00.42.00 mq	5,42 €	5,42 €	
38	356				Bosco ceduo	2	00.03.10 mq	0,48 €	0,1 €	
38	502				Seminativo arborato	5	00.12.16 mq	1,57 €	1,57 €	
38	545				Seminativo arborato	4	01.26.99 mq	19,68 €	19,68 €	

I beni censiti in Catasto dei Terreni al Foglio 38 n. 202-203-342-356-502-545 sono intestati catastalmente a \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nei certificati notarili in atti, nonchè dai certificati di destinazione urbanistica non emerge la presenza di usi civici.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 202/2022, sono così descritti:

".....

- *Catasto Terreni:*

*Foglio 38 Particelle: 202 Consistenza 18 are e 20 centiare; 203 Consistenza 23 are e 40 centiare; 342; 356 Consistenza 3 are e dieci centiare, 502 Consistenza 12 are e sedici centiare; 545 Consistenza 00001 Ettari 26 are e 99 centiare."*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 17310 reg. part., n. 21645 reg. gen., del 29/11/2022, relativa i beni oggetto della procedura esecutiva n. 202/22 risulta:

### Unità negoziale 1:

.....

- 5- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 202, natura T;
- 6- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 203, natura T;
- 7- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 342, natura T;
- 8- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 356, natura T;
- 9- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 502, natura T;
- 10- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 38 particella 545, natura T;

.....

- soggetto a favore: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà;
- soggetto contro: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni del compendio oggetto della

procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza:

- 1) terreno F. 38 n. 202, atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 06/05/1989 rep. 8434, trascritto a Frosinone il 01/06/1989 al n. 6095 reg. part. e n. 7549 reg. gen..
- 2) terreno F. 38 n. 203, atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 06/05/1989 rep. 8435, trascritto a Frosinone il 01/06/1989 al n. 3096 reg. part. e n. 7550 reg. gen..
- 3) terreni F. 38 n. 342-356-502: atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 22/05/1990 rep. 13698, trascritto a Frosinone il 14/06/1990 al n. 6927 reg. part. e n. 8394 reg. gen..
- 4) terreno F. 38 n. 545, derivato dal n. 209, atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\*del 17/12/1988 rep. 7862, trascritto a Frosinone il 05/01/1989 al n. 166 reg. part. e n. 203 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali, in quanto riferiti a terreni con stessi attuali identificativi o derivati da quelli oggetto dell'atto.

## PRECISAZIONI

---

In atti sono stati prodotti i certificati notarili, relativi alle due procedure riunite, attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

## PATTI

---

Il complesso oggetto della procedura risulta nella disponibilità della società eseguita.

## STATO CONSERVATIVO

---

I terreni, non recintati e con confini non del tutto ben individuati e non materializzati a terra, sono incolti, ricoperti da vegetazione di vario taglio mal curata e in stato di abbandono, che nasconde alla vista il suolo, per cui non è dato sapere se vi siano materiali in deposito o manufatti, oltre un basamento in c.a. abusivo da demolire, non visibile, la cui presenza è stata segnalata. Al complesso si accede dalla strada comunale attraverso uno stradello privato che insiste sui terreni del complesso ed è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi e di fabbricati di terzi.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso al complesso avviene dalla strada comunale con una strada privata che insiste sui terreni del complesso ed è gravata da servitù di passaggio in favore di altri fondi e di fabbricati di terzi. Non è dato sapere come siano ripartite le spese di manutenzione e conservazione della strada privata, tuttavia si deve ritenere che esse siano a carico degli utilizzatori.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Al complesso si accede dalla strada comunale attraverso una strada privata (stradello) che insiste sui terreni del complesso ed è gravata da servitù di passaggio in favore di altri fondi e di fabbricati di terzi. E' verosimile che nella strada vi siano sottoservizi ed impianti a servizio di fondi e fabbricati di terzi. E' presente la servitù per un elettrodotto. Non è dato sapere se vi siano servitù per impianti e/o sottoservizi o di altro genere attive e passive inerenti il complesso immobiliare, oltre quelle sopra menzionate.

Non emerge dalle visure catastali, né dai certificati notarili in atti, né dai certificati di destinazione urbanistica la presenza di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I terreni sono non recintati e con confini non del tutto ben individuati e non materializzati a terra. Essi sono incolti, ricoperti da vegetazione di vario taglio mal curata e in stato di abbandono, che nasconde alla vista il suolo, per cui non è dato sapere se vi siano materiali in deposito o manufatti. E' stata segnalata al momento del sopralluogo la presenza di un basamento in c.a. abusivo da demolire, non visibile in quanto coperto da vegetazione. Al complesso si accede dalla strada comunale attraverso uno stradello privato che insiste sui terreni del complesso ed è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi e di fabbricati di terzi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il complesso è nella disponibilità della società debitrice. Il complesso può essere concesso in locazione solo per scopi agricoli. Il canone di locazione, in considerazione della scarsa produttività, è 150 euro/anno.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il complesso è posto nella periferia della città di Ferentino, in area rurale poco urbanizzata, ed è costituito da terreni che ricadono in zona omogenea "Ea" agricola, del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto acque pubbliche" e per "Zone boscate".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

I terreni non sono edificabili in quanto ricadendo in zona agricola, fra l'altro con vincoli di tutela. E' stata segnalata la presenza di un basamento in c.a. che tuttavia non è risultato visibile in quanto nascosto dalla vegetazione. Lo stesso è stato realizzato abusivamente e pertanto deve essere demolito. Per la demolizione e la rimessa in pristino del terreno si prevede una spesa che in prima approssimazione viene stimata in presuntivi 10.000 euro, salvo una più precisa determinazione da farsi in sede di effettiva demolizione. Tale somma sarà portata in detrazione dalla stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'accesso al complesso avviene dalla strada comunale attraverso una strada privata (stradello) che insiste sui terreni di esso e che è gravata da servitù di passaggio in favore di altri fondi e di fabbricati di terzi. E' verosimile che nella strada vi siano sottoservizi ed impianti a servizio di fondi e fabbricati di terzi. Non è dato sapere come avvenga la gestione della strada privata e come siano ripartiti i costi di manutenzione, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud - via SS 6 Casilina, piano S1-T-1-2-3

## TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*\*omissis\*\*\***(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: **\*\*\*omissis\*\*\***  
Partita IVA: **\*\*\*omissis\*\*\***

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il complesso alberghiero confina con strada comunale via Casilina Sud, Strada Statale n. 6 via Casilina, via Tenuta, appartamenti n. 430 sub. 2-3, s.a..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Accessori piano terra		4007,00 mq	0,1	400,70 mq		T
Albergo-ristorante e ambienti vari piano terra		2236,00 mq	1	2236,00 mq		T
Zona camere piano primo		1026,00 mq	1	1026,00 mq		1
Terrazzo praticabile piano primo		561,00 mq	0,2	112,20 mq		1
Terrazzo non praticabili piano 1		507,00 mq	0,1	50,70 mq		1
Zona camere piano secondo		1026,00 mq	1	1026,00 mq		2
Zona camere piano terzo		1026,00 mq	1	1026,00 mq		3
Terrazzo copertura		966,00 mq	0,2	193,20 mq		4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6070,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6070,80 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La consistenza del complesso alberghiero, per superficie e numero delle camere che è pari a 99, è stata ricavata dai dati metrici contenuti nella relazione del C.T.U. della causa civile n. 2770/2010 R.G. del Tribunale di Frosinone versata in atti.

La stima di complessi alberghieri, trattandosi di immobili con particolare destinazione e dunque con valori unitari di mercato non disponibili o almeno non disponibili in numero sufficiente per costituire valori di riferimento attendibili, non viene condotta applicando un valore unitario alla superficie lorda ragguagliata (superficie convenzionale) ma facendo riferimento a metodi parametrici commisurati al numero delle camere, nel caso 99, individuando i costi di costruzione a nuovo, applicando opportuni coefficienti di abbattimento per tenere conto della vetustà del complesso in questione e delle sue peculiarità costruttive (procedimento indiretto con stima del valore di costo).

Il terreno trasformato in parcheggio (F. 40 n. 809) ha una superficie catastale di 1.392 m<sup>2</sup>.

Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, sede Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 84 Categoria D2 Rendita € 34.284,00 Piano S1-T-1-2-3
Dal 30/09/2004 al 27/04/2023	***omissis***, sede Ferentino, C.F. ***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 809 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.13.92 Reddito dominicale € 4,31 Reddito agrario € 2,52

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate e le planimetrie catastali del bene oggetto di pignoramento, che si allegano. Le planimetrie catastali differiscono dallo stato dei luoghi e devono essere aggiornate in relazione agli interventi recentemente eseguiti sul complesso. Dai certificati notarili in atti (relativi alle procedure esecutive n. 202/22 e n. 149/23), integrati dalle visure catastali aggiornate, risulta che il bene oggetto del pignoramento, censito al Foglio 40 n. 84, insieme al fabbricato secondario contenete i tre appartamenti, insiste sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 84 e con tale identificativo riportato in mappa del Catasto dei Terreni, che è pervenuto all'\*\*\*omissis\*\*\* con l'atto di conferimento del notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973, rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen.. Risulta inoltre che il terreno censito al foglio 40 n. 809 (derivato dal n. 504) è pervenuti all'\*\*\*omissis\*\*\* con l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 04/02/2008, rep. n. 31498, racc. n. 11039, trascritto a Frosinone il 21/02/2008 al n. 2660 reg. part. e n. 3903 reg. gen.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali (identificativo), quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali. Le planimetrie catastali differiscono dallo stato dei luoghi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	84			D2				34284 €	S1-T-1-2-3	

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
40	809				Prato	1	00.13.92 mq	4,31 €	2,52 €	

Il bene censito in Catasto dei Fabbricati al F. 40 n. 84 e quello censito al Catasto dei Terreni F. 40 n. 809 sono intestati catastalmente a \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nei certificati notarili in atti, nonché dai certificati di destinazione urbanistica non emerge la presenza di usi civici.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 149/2023, sono così descritti:

" .....

5. Terreno sito in Comune di Ferentino e distinto al N.C.T. al fg. 40 part. 809, prato classe 1 ha 1392 r.a. 2,52

6. Fabbricato in Comune di Ferentino distinto al N.C.E.U al fg. 40 part. 84 via Casilina km 74 Plano s1-T-1-2-3 Zona 1 cat. D/2 rend. 34284,00."

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 15555 reg. part., n. 20423 reg. gen., del 27/10/2023, relativa ai beni oggetto della procedura esecutiva n. 149/23, risulta:

#### Unità negoziale 1:

.....

5- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni al foglio 40 particella 809, natura T;

6- Albergo sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 40 particella 84, natura D2.

- soggetto a favore: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: \*\*\*omissis\*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni del compendio oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni del compendio oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di conferimento del notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 11/12/1973, rep. 19726, trascritto a Frosinone il 18/02/1974 al n. 3024 reg. part. e n. 3528 reg. gen., in quanto con esso alla società esecutata è pervenuto il terreno su cui è stato edificato il fabbricato ove è collocato il bene, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 84 e con tale identificativo riportato in mappa del catasto dei Terreni, e atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 04/02/2008, rep. n. 31498, racc. n. 11039, trascritto a Frosinone il 21/02/2008 al n. 2660 reg. part. e n. 3903 reg. gen.

#### PRECISAZIONI

---

In atti sono stati prodotti i certificati notarili, relativi alle due procedure riunite, attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

#### PATTI

---

Il complesso alberghiero oggetto della procedura risulta utilizzato con contratto risolutamente condizionato alla vendita.

#### STATO CONSERVATIVO

---

L'albergo è a tre stelle con finiture da mediocri a discrete a seconda dell'ambiente ed ha un'architettura tipica degli anni settanta, con strutture verosimilmente non rispondenti alle vigenti norme per le costruzioni in zona

sismica, vista l'epoca e la storia della sua realizzazione. Il complesso necessita di un intervento di manutenzione e ammodernamento generalizzato con riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico, ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti. Non è disponibile la certificazione antincendio, l'autorizzazione allo scarico, la certificazione degli impianti e quella energetica. Non è dato sapere se il complesso esso è dotato di agibilità. Gli impianti del complesso alberghiero sono interconnessi con quelli dei tre appartamenti alieni (venduti con i Lotti 1, 2 e 3) e pertanto devono essere separati. Il complesso è stato edificato con interventi susseguitesesi negli anni, con una sequenza di titoli abilitativi edilizi o in sanatoria di ricostruzione complessa e non del tutto intellegibile. Le stanze hanno finiture che vanno da mediocri a discrete a seconda se siano state di recente ristrutturare o meno. La corte del complesso è sistemata in parte a giardino curato e in parte a parcheggio e viabilità complessivamente sufficienti. L'accesso alla corte avviene sia da via Casilina Sud che da via SS 6 Casilina. Nell'area parcheggio, in adiacenza alle colonnine di ricarica elettrica, sono riservati in uso tre posti auto, ciascuno di dimensioni 2,5x5,0 m, a servizio dei tre appartamenti alieni dell'edificio secondario. La corte del complesso alberghiero è gravata da servitù di passaggio pedonale per accedere ai tre appartamenti e da servitù di passaggio carrabile per consentire l'accesso ai tre posti auto concessi in uso agli appartamenti. Sono presenti alcuni manufatti verosimilmente abusivi che devono essere demoliti.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso alla corte, sistemata in parte a giardino e in parte a parcheggio e viabilità, avviene sia da via Casilina Sud che da via SS 6 Casilina. Nell'area parcheggio, in adiacenza alle colonnine di ricarica elettrica, sono riservati in uso tre posti auto, ciascuno di dimensioni 2,5x5,0 m, a servizio dei tre appartamenti alieni dell'edificio secondario. La corte del complesso alberghiero è gravata da servitù di passaggio pedonale per accedere alla scala che conduce ai tre appartamenti (F. 40 n. 430 sub. 2-3-4) del fabbricato secondario e da servitù di passaggio carrabile per consentire l'accesso ai tre posti auto concessi in uso a tali appartamenti. Il complesso è dotato di impianto termico centralizzato e di impianto di climatizzazione, nonché di impianto elettrico comuni con i tre appartamenti, che devono essere separati per rendere gli appartamenti alieni indipendenti. Questi si trovano in un corpo di fabbrica inserito nel complesso alberghiero dell'\*\*\*omissis\*\*\*, con al piano terra locali a servizio di quest'ultimo, e dunque in un contesto condominiale, per cui vi sono parti comuni che sono quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari.

Il parcheggio (F. 40 n. 809), posto al di là della SS Casilina, è gravato da servitù di passaggio carrabile e per impianti e/o sottoservizi in favore dei fondi retrostanti (F. 40 n. 87-857-509-511-517).

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi trattandosi di immobili di una stessa proprietà non è costituito un condominio, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

All'interno delle pareti, nonché nei solai e nella corte del complesso alberghiero possono esservi delle servitù per il passaggio di impianti a servizio degli appartamenti alieni collocati nel fabbricato secondario, al piano primo e secondo.

L'accesso alla corte (F. 40 n. 84), e in particolare al parcheggio e al giardino in essa ricavata, avviene sia da via Casilina Sud che da via SS 6 Casilina. Nell'area parcheggio, in adiacenza alle colonnine di ricarica elettrica, sono riservati in uso tre posti auto, ciascuno di dimensioni 2,5x5,0 m, a servizio dei tre appartamenti dell'edificio secondario. La corte del complesso alberghiero è gravata da servitù di passaggio pedonale per accedere alla scala che conduce ai tre appartamenti (F. 40 n. 430 sub. 2-3-4) del fabbricato secondario e da servitù di passaggio carrabile per consentire l'accesso ai tre posti auto concessi in uso a tali appartamenti. Il parcheggio (F. 40 n. 809), posto al di là della SS Casilina, è gravato da servitù di passaggio carrabile e per impianti e/o sottoservizi in favore dei fondi retrostanti (F. 40 n. 87-857-509-511-517).

Non è dato sapere se vi siano altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso è costituito da un edificio principale, con quattro piani fuori terra e un locale interrato, avente copertura a terrazzo e struttura in c.a., composto da tre blocchi di fabbrica (padiglioni) in elevazione interconnessi al piano terra con un blocco a sviluppo orizzontale contenete l'atrio, la hall, gli uffici, il ristorante, il bar, la cucina, le sale banchetti, le sale riunioni e tutti i servizi comuni all'albergo e al ristorante, mentre nei tre piani superiori, con accesso mediante due corpi scala con ascensore, sono presenti le stanze. E' presente un montacarichi. Il blocco del piano terra dell'edificio principale è interconnesso con il corpo servizi ad una elevazione, contenete le centrali termiche, idriche e i gruppi pompe, e con il piano terra dell'edificio secondario, ove sono gli spogliatoi del personale, il deposito biancheria ed il magazzino ed altri servizi. Nell'edificio secondario al piano primo e secondo sono tre appartamenti (F. 40 n. 430 sub. 2-3-4), che sono esclusi dal compendio in quanto formanti altri lotti posti in vendita autonomamente (Lotto 1-2-3). Nei tre blocchi di fabbrica in elevazione sono presenti in totale 99 camere di cui alcune singole e altre doppie, dotate di servizi igienici, alcuni privi di finestre ma con aspiratori. Nel complesso presenti varie tettoie e manufatti accessori verosimilmente privi di titolo abilitativo e quindi da demolire. E' presente anche una cabina ENEL. La corte del complesso è sistemata in parte a giardino e in parte a parcheggio e viabilità. L'accesso alla corte avviene sia da via Casilina Sud che da via SS6 Casilina. Nell'area parcheggio principale, in adiacenza alle colonnine di ricarica elettrica, sono riservati in uso tre posti auto, ciascuno di dimensioni 2,5x5,0 m, a servizio dei tre appartamenti dell'edificio secondario. La corte del complesso alberghiero è gravata da servitù di passaggio pedonale per accedere ai tre appartamenti e da servitù di passaggio carrabile per consentire l'accesso ai tre posti auto concessi in uso agli appartamenti. Il complesso è dotato di impianto termico centralizzato e di impianto di climatizzazione. Le stanze hanno finiture che vanno da mediocri a discrete a seconda se siano state di recente ristrutturare o meno. I terrazzi di copertura sono praticabili, ivi sono alloggiate le macchine esterne relative all'impianto di climatizzazione e di aspirazione. L'albergo è a tre stelle con finiture da mediocri a discrete a seconda dell'ambiente ed ha un'architettura tipica degli anni settanta, con strutture verosimilmente non rispondenti alle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica, vista l'epoca e la storia della sua realizzazione. Il complesso necessita di un intervento di manutenzione e ammodernamento generalizzato con riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico, ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti. Non è disponibile la certificazione antincendio, l'autorizzazione allo scarico, la certificazione degli impianti e quella energetica. Non è dato sapere se il complesso esso è dotato di agibilità. Gli impianti del complesso alberghiero sono interconnessi con quelli dei tre appartamenti alieni e pertanto devono essere separati. Il complesso è stato edificato con interventi susseguitesi negli anni, con una sequenza di titoli abilitativi edilizi o in sanatoria di ricostruzione complessa e non del tutto intellegibile. Il parcheggio (F. 40 n. 809), posto al di là della SS Casilina, cui si arriva attraversando la stessa, è pavimentato ed è gravato da servitù di passaggio carrabile e per impianti e sottoservizi in favore dei fondi retrostanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il compendio oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione che è stata stimata nel corso del sopralluogo in 10.000 euro/mese, in relazione allo stato in cui versa. Tale indennità viene confermata in questa sede in considerazione delle caratteristiche del complesso, della specifica peculiarità e delle dinamiche del mercato degli affitti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso alberghiero "\*\*\*\*omissis\*\*\*\*" è stato edificato nell'ambito di svariati interventi susseguitesi negli anni a partire dal 1961. Per essi non si è riusciti a individuare con certezza quali siano i titoli abilitativi di legittimazione, che abbiano generato ciascuna porzione del complesso, fra quelli rinvenuti in archivio del Comune di Ferentino. All'esito degli accessi agli atti infatti è stato rinvenuto un ultimo titolo abilitativo edilizio che è il Permesso di Costruire n. 23 del 29/03/2005 per ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento del complesso finalizzato alla realizzazione di una nuova sala, percorsi antincendio e nuovo ingresso sala ristorante. Sono stati rinvenuti anche diversi titoli abilitativi (DIA, Concessione Edilizia, Licenza Edilizia,

Concessione in sanatoria) per vari interventi eseguiti nel complesso a partire dal 1961. Il più datato è la Licenza Edilizia del n. 3 del 05/04/1966. Sono stati rinvenuti anche elaborati relativi alle approvazioni della Commissione Comunale Edilizia del 20/11/1962 e del 02/11/1961, senza rinvenire tuttavia i titoli abilitativi edilizi corrispondenti. Si deve ritenere tuttavia, che se è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 23 del 29/03/2005, verosimilmente il Comune di Ferentino ha valutato positivamente lo stato di legittimità del complesso alberghiero. Risultano presenti dei manufatti che verosimilmente sono abusivi e pertanto devono essere demoliti. Per tale attività si prevede una spesa in prima approssimazione che viene stimata in presuntivi 10.000 euro, salvo una diversa e più dettagliata determinazione da farsi in sede di demolizione. Tale somma sarà portata in detrazione dalla stima. Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali per cui è necessario aggiornare le stesse con onere a carico dell'acquirente. Di conseguenza, sarà portata in detrazione dalla stima una somma presuntiva di 8.000 euro per spese tecniche e diritti occorrenti per tale aggiornamento.

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

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

Non risultano disponibili e/o rilasciati l'attestato di prestazione energetica, le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi. Non è possibile determinare i costi di adeguamento degli impianti in quanto ciò richiederebbe la redazione di un progetto d'intervento che non rientra nei miei compiti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

L'accesso alla corte, sistemata in parte a giardino e in parte a parcheggio e viabilità, avviene sia da via Casilina Sud che da via SS 6 Casilina. Nell'area parcheggio, in adiacenza alle colonnine di ricarica elettrica, sono riservati in uso tre posti auto, ciascuno di dimensioni 2,5x5,0 m, a servizio dei tre appartamenti dell'edificio secondario (F. 40 n. 430 sub. 2-3-4). La corte del complesso alberghiero è gravata da servitù di passaggio pedonale per accedere alla scala che conduce ai tre appartamenti e da servitù di passaggio carrabile per consentire l'accesso ai tre posti auto concessi in uso a tali appartamenti. Il complesso è dotato di impianto termico centralizzato e di impianto di climatizzazione, nonché di impianto elettrico comuni con i tre appartamenti, che devono essere separati per rendere gli appartamenti alieni indipendenti. Questi si trovano in un corpo di fabbrica inserito nel complesso alberghiero dell'\*\*\*omissis\*\*\*, con al piano terra locali a servizio di quest'ultimo, e dunque in un contesto condominiale, per cui vi sono parti comuni che sono quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari.

Il parcheggio (F. 40 n. 809), posto al di là della SS Casilina, è gravato da servitù di passaggio carrabile e per impianti e/o sottoservizi in favore dei fondi retrostanti (F. 40 n. 87-857-509-511-517).

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi trattandosi di immobili di una stessa proprietà non è costituito un condominio, per cui non si hanno dati per la ripartizione delle spese.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

I beni oggetto della procedura sono costituite da appartamenti, terreni, deposito e complesso alberghiero, aventi collocazione ed utilizzo tali che il sottoscritto, per un migliore realizzo nella vendita, suggerisce la formazione di 6 lotti, raggruppando i beni in altrettanti compendi. Ciò in considerazione di quanto segue: per un miglior realizzo gli appartamenti conviene venderli separatamente, assegnando in uso un posto auto nel complesso alberghiero, i terreni sono raggruppati tenendo conto della loro collocazione e dell'accesso, il

complesso alberghiero, a se stante, è raggruppato ad un terreno posto al di là della strada, in quanto funge da parcheggio per il complesso alberghiero.

## STIMA

---

I valori commerciali dei beni pignorati sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel seguito vengono esaminati e valutati i beni oggetto del pignoramento suddivisi nei 6 lotti da porre in vendita.

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, piano 1  
1) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 430 sub. 2, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, superficie 129 m<sup>2</sup>, rendita 506,13 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m. L'appartamento, con accesso dalla scala e atrio-pianerottolo comuni ai sub 2-3-4, è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre bagni, due disimpegno, tre camere e un balcone. Da esso con una scala si accede ad un terrazzo comune con il sub. 3, non censito. L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato con più unità inserito ed interconnesso con il complesso alberghiero **\*\*\*omissis\*\*\***. Il fabbricato è a triplice elevazione fuori terra, con struttura in c.a.. Per accedere all'appartamento si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale, carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. In capo all'appartamento è il diritto all'uso di un posto auto posizionato nel parcheggio del complesso alberghiero a ridosso delle postazioni di ricarica elettrica. L'accesso alla scala che conduce all'appartamento avviene da via Casilina Sud transitando sulla corte del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in condizioni fatiscenti, con finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono danneggiamenti da perdite e infiltrazioni nei bagni ed in alcuni ambienti. Vi sono materiali ed oggetti in deposito da avviare a discarica. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato con nuovo allaccio al metano. L'impianto elettrico non è a norma ed è interconnesso con quello dell'albergo e va separato con nuovo allaccio. Non è dato sapere come sia conformato l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La distribuzione degli ambienti salvo qualche definizione di dettaglio corrisponde grossomodo alla planimetrie catastali. L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato

è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguitesesi negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero e non è stato possibile individuare quale sia lo specifico titolo abilitativo edilizio di legittimazione dell'appartamento fra quelli rinvenuti in archivio del Comune di Ferentino. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con sub. 3, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta catastale e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la mancanza di corte e le limitazioni per l'accesso. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, e quelli presenti in banche dati, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali (scala e atrio), con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. In particolare si è tenuto conto della mancanza di una corte esclusiva o condominiale e del fatto che l'accesso all'appartamento è solo pedonale, mentre quello per il posto auto in uso è carrabile per il veicolo ad esso diretto. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), assunta pari alla superficie catastale risultante dalle visure (essa tiene conto dell'incidenza del bacone). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà, esso tiene conto dell'incidenza del terrazzo comune (non censito) con l'appartamento adiacente e del posto auto in uso. Esso tiene conto inoltre dell'alea nella ricostruzione della legittimità dello stesso sotto il profilo urbanistico-edilizio evidenziate nella presente relazione.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 430 sub. 2, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, superficie 129 m<sup>2</sup>, rendita 506,13 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale l'appartamento è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 500 al m<sup>2</sup> per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione minima per le abitazioni civili in stabili di fascia media, quotazioni che, nella zona di Ferentino ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 622 euro/m<sup>2</sup> a 837 euro/m<sup>2</sup>, operando una decurtazione di circa il 20% per tenere conto dello stato, delle caratteristiche, delle limitazioni all'accesso e di tutti i fattori sopra esposti. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 550 euro/m<sup>2</sup> a 800 euro/m<sup>2</sup>.

Per cui si ha:

- appartamento:	129,00 m <sup>2</sup> x 500 euro/m <sup>2</sup> = euro	64.500,00
	Sommano:	<u>euro 64.500,00</u>

**TOTALE VALUTATO: euro 64.500,00**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, piano 1  
2) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 430 sub. 3**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie 137 m<sup>2</sup>, rendita 469,98 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni al mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m. L'appartamento, con accesso dalla scala e atrio-pianerottolo comuni ai sub 2-3-4, è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre bagni, due disimpegni, tre camere, un ripostiglio, un ingresso e un balcone. Da esso con una scala si accede ad un terrazzo comune con il sub. 2, non censito. L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato con più unità inserito ed interconnesso con il complesso alberghiero **\*\*\*omissis\*\*\***. Il fabbricato è a triplice elevazione fuori terra, con struttura in c.a.. Per accedere all'appartamento si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale, carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. In capo all'appartamento è il diritto all'uso di un posto auto posizionato nel parcheggio del complesso alberghiero a ridosso delle postazioni di ricarica elettrica. L'accesso alla scala che conduce all'appartamento avviene da via Casilina Sud transitando sulla corte del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in condizioni fatiscenti, con finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono danneggiamenti da perdite e infiltrazioni nei bagni ed in alcuni ambienti. La cucina non è utilizzabile. Vi sono materiali in deposito da smaltire. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato con nuovo allaccio al metano. L'impianto elettrico non è a norma ed è interconnesso con quello dell'albergo e va separato con nuovo allaccio. Non è dato sapere come sia conformato l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento e adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La distribuzione degli ambienti salvo qualche definizione di dettaglio corrisponde grossomodo alla planimetrie catastali. L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguitesesi negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero e non è stato possibile individuare quale sia lo specifico titolo abilitativo edilizio di legittimazione dell'appartamento fra quelli rinvenuti in archivio del Comune di Ferentino. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con sub. 2, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta catastale e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la mancanza di corte e le limitazioni per l'accesso. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, e quelli presenti in banche dati, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali (scala e atrio), con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. In particolare si è tenuto conto della mancanza di una corte esclusiva o condominiale e del fatto che l'accesso all'appartamento è solo pedonale, mentre quello per il posto auto in uso è carrabile per il veicolo ad esso diretto. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), assunta pari alla superficie catastale risultante dalle visure (essa tiene conto dell'incidenza del bacone).

Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà, esso tiene conto dell'incidenza del terrazzo comune (non censito) con l'appartamento adiacente e del posto auto in uso. Esso tiene conto inoltre dell'alea nella ricostruzione della legittimità dello stesso sotto il profilo urbanistico-edilizio evidenziate nella presente relazione.

Pertanto si ha la seguente stima:

2) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 430 sub. 3, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie 137 m<sup>2</sup>, rendita 469,98 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni al mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale l'appartamento è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 500 al m<sup>2</sup> per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione minima per le abitazioni civili in stabili di fascia media, quotazioni che, nella zona di Ferentino ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 622 euro/m<sup>2</sup> a 837 euro/m<sup>2</sup>, operando una decurtazione di circa il 20% per tenere conto dello stato, delle caratteristiche, delle limitazioni all'accesso e di tutti i fattori sopra esposti. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle agenzie immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 550 euro/m<sup>2</sup> a 800 euro/m<sup>2</sup>.

Per cui si ha:

- appartamento:	137,00 m <sup>2</sup> x 500 euro/m <sup>2</sup> = euro	68.500,00
	Sommano:	euro <u>68.500,00</u>

**TOTALE VALUTATO: euro 68.500,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud, piano 2  
3) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 430 sub. 4**, piano 2 mansardato, categoria A/2, classe 3, vani 11, superficie 273 m<sup>2</sup>, rendita 795,34 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni al mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m. L'appartamento, con accesso dalla scala e atrio-pianerottolo comuni ai sub 2-3-4, è costituito da un pranzo, un soggiorno, una cucina, quattro bagni, un corridoio, due disimpegno, cinque camere, un ripostiglio, una scala interna e due balconi. L'appartamento è ubicato al secondo piano di un fabbricato con più unità inserito ed interconnesso con il complesso alberghiero **\*\*\*omissis\*\*\***. Il fabbricato è a triplice elevazione fuori terra, con struttura in c.a.. Per accedere all'atrio-pianerottolo, da cui si dirama dopo un portoncino la scala esclusiva che conduce all'appartamento, si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale, carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. In capo all'appartamento è il diritto all'uso di un posto auto posizionato nel parcheggio del complesso alberghiero a ridosso delle postazioni di ricarica elettrica. L'accesso alla scala che conduce all'appartamento avviene da via Casilina Sud transitando sulla corte del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in condizioni mediocri, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. I balconi sono in condizioni fatiscenti e di fatto inutilizzabili. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato con nuovo allaccio al metano. L'impianto elettrico non è a norma ed è interconnesso con quello dell'albergo e va separato con nuovo allaccio. Non è dato sapere come sia conformato l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termigrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La distribuzione degli ambienti salvo qualche definizione di dettaglio corrisponde grossomodo alla planimetrie catastali. L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguites negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero, per il quale non si è riusciti a individuare l'insieme dei titoli abilitativi edilizi di legittimazione. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con sottostanti sub. 2-3, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta catastale e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la mancanza di corte e le limitazioni per l'accesso. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, e quelli presenti in banche dati, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali (scala e atrio), con il loro stato e le carenze

ad essi afferenti. In particolare si è tenuto conto della mancanza di una corte esclusiva o condominiale e del fatto che l'accesso all'appartamento è solo pedonale, mentre quello per il posto auto in uso è carrabile per il veicolo ad esso diretto. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), assunta pari alla superficie catastale risultante dalle visure (essa tiene conto dell'incidenza dei balconi).

Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà, esso tiene conto dell'incidenza del terrazzo comune (non censito) con l'appartamento adiacente e del posto auto in uso. Esso tiene conto inoltre dell'alea nella ricostruzione della legittimità dello stesso sotto il profilo urbanistico-edilizio evidenziate nella presente relazione.

Pertanto si ha la seguente stima:

3) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 430 sub. 4, piano 2 mansardato, categoria A/2, classe 3, vani 11, superficie 273 m<sup>2</sup>, rendita 795,34 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni al mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale l'appartamento è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 530 al m<sup>2</sup> per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione minima per le abitazioni civili in stabili di fascia media, quotazioni che, nella zona di Ferentino ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 622 euro/m<sup>2</sup> a 837 euro/m<sup>2</sup>, operando una decurtazione di circa il 15% per tenere conto dello stato, delle caratteristiche, delle limitazioni all'accesso e di tutti i fattori sopra esposti. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle agenzie immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 550 euro/m<sup>2</sup> a 800 euro/m<sup>2</sup>.

Per cui si ha:

- appartamento:	$273,00 \text{ m}^2 \times 530 \text{ euro/m}^2 = \text{euro}$	<b>144.690,00</b>
	<b>Sommano:</b>	<b>euro 144.690,00</b>

**TOTALE VALUTATO: euro 144.690,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - via SS Casilina

4) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via SS 6 Casilina, costituito da: un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 857**, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 85 m<sup>2</sup>, superficie 221 m<sup>2</sup>, rendita 276,56 euro, e dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 40 n. 87**, seminativo arborato, classe 2, 500 m<sup>2</sup>, R.D. 2,32 euro, R.A. 2,07, al **Foglio 40 n. 509**, seminativo arborato, classe 2, 40 m<sup>2</sup>, R.D. 0,19 euro, R.A. 0,17 euro, al **Foglio 40 n. 511**, seminativo arborato, classe 3, 160 m<sup>2</sup>, R.D. 0,54 euro, R.A. 0,54 euro., al **Foglio 40 n. 517**, bosco ceduo, classe 1, 520 m<sup>2</sup>, R.D. 1,07euro, R.A. 0,16 euro. Il deposito (n. 857), ad una elevazione, è costituito da un unico ambiente al rustico, privo di finiture. Esso ha struttura in muratura di blocchetti di cemento, copertura in lastre di cemento-amianto. E' in condizioni fatiscenti. Al suo interno sono

presenti materiali ed oggetti da avviare a discarica. Esso è dotato di corte non recintata, in parte brecciata e in parte sistemata a prato incolto, di superficie catastale fra coperto e scoperto di 1.360 m<sup>2</sup> (mappale 857). I terreni, non recintati e con confini non del tutto ben individuati e non materializzati a terra, sono ricoperti da vegetazione di vario taglio mal curata e in stato di abbandono, che nasconde alla vista il suolo, per cui non è dato sapere se vi siano oggetti o materiali vari in deposito da avviare a discarica. Al complesso si accede dalla SS 6 Casilina attraverso il mappale n. 809 che costituisce un parcheggio a servizio dell'complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*, posto sull'altro lato della strada. Sul parcheggio in favore del complesso grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile non ben individuata e materializzata a terra, che deve intendersi essere di larghezza utile di 3,5 m. Il deposito è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi edilizi, non è legittimabile e pertanto deve essere demolito. Il complesso ricade in parte in zona omogenea "Fa" impianti e attrezzature ad uso collettivo, in parte in zona Ea, Eb ed Ec agricola, in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche", per "Zone boscate" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con mappali 809-600-526-101-88, s.a..

Per la valutazione del complesso oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta catastale del deposito e le mappe catastali dei terreni e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione e conservazione, del fatto che il deposito deve essere demolito, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi comprese le limitazioni per l'accesso, essendo intercluso con servitù su altro terreno. Ai fini della stima, essendo il deposito abusivo e da demolire, viene considerato il solo valore dei terreni, di fatto non edificabili per destinazione urbanistica e vincoli, e si porta in detrazione il costo della demolizione e dei ripristini determinati in precedenza. Per la stima, sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato dei terreni attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, confrontati con quelli a me noti per esperienza professionale, tenendo conto dello stato e delle loro caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dei terreni tiene conto della loro destinazione urbanistica (di fatto non edificabili), della loro fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive. In particolare si è tenuto conto del fatto che l'accesso al complesso avviene attraverso altro terreno. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie dei terreni, assunta pari alla superficie catastale risultante dalle visure. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà, esso tiene conto anche del fatto che nel deposito vi sono materiali e oggetti vari da rimuovere e avviare a discarica e dell'alea della presenza di essi anche nei terreni non visibile per la vegetazione.

Pertanto si ha la seguente stima:

4) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via SS 6 Casilina, costituito da: un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 857, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 85 m<sup>2</sup>, superficie 221 m<sup>2</sup>, rendita 276,56 euro, e dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 40 n. 87, seminativo arborato, classe 2, 500 m<sup>2</sup>, R.D. 2,32 euro, R.A. 2,07, al Foglio 40 n. 509, seminativo arborato, classe 2, 40 m<sup>2</sup>, R.D. 0,19 euro, R.A. 0,17 euro, al Foglio 40 n. 511, seminativo arborato, classe 3, 160 m<sup>2</sup>, R.D. 0,54 euro, R.A. 0,54 euro.

Considerate le caratteristiche del complesso, lo stato di manutenzione e di conservazione, le carenze riscontrate, la zona ove ricade e la destinazione di P.R.G., la presenza di vincoli, le limitazioni all'accesso e tutti i fattori sopra esposti, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie catastale, si ritiene equo il valore di euro 10 al m<sup>2</sup> per la piena proprietà dei terreni da considerarsi non edificabili e di taglio limitato. Dal valore così determinato, si porta in detrazione il costo di 10.000 euro per le demolizioni e i ripristini determinato in precedenza in via presuntiva.

Per cui si ha:

- terreni:	2.580 m <sup>2</sup> x 10 euro/m <sup>2</sup> = euro	25.800,00
- a detrarre costi per le demolizioni ed i ripristini:		- 10.000,00
	Sommano: euro	15.800,00

**TOTALE VALUTATO: euro 15.800,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - Strada Comunale Madonna degli Angeli  
5) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), Strada Comunale madonna degli Angeli, costituito dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 38 n. 202**, seminativo arborato, classe 4, 1.820 m<sup>2</sup>, R.D. 2,82 euro, R.A. 2,82, al **Foglio 38 n. 203**, seminativo, classe 4, 2.340 m<sup>2</sup>, R.D. 4,23 euro, R.A. 4,23 euro, al **Foglio 38 n. 342**, seminativo arborato, classe 5, 4.200 m<sup>2</sup>, R.D. 5,42 euro, R.A. 5,42 euro; al **Foglio 38 n. 356**, bosco ceduo, classe 2, 310 m<sup>2</sup>, R.D. 0,48 euro, R.A. 0,10 euro; al **Foglio 38 n. 502**, seminativo arborato, classe 5, 1.216 m<sup>2</sup>, R.D. 1,57 euro, R.A. 1,57 euro; al **Foglio 38 n. 545**, seminativo arborato, classe 4, 12.699 m<sup>2</sup>, R.D. 19,68 euro, R.A. 19,68 euro. I terreni, non recintati e con confini non del tutto ben individuati e non materializzati a terra, sono incolti, ricoperti da vegetazione di vario taglio mal curata e in stato di abbandono, che nasconde alla vista il suolo, per cui non è dato sapere se vi siano materiali in deposito o manufatti, oltre un basamento in c.a. abusivo da demolire, non visibile, la cui presenza è stata segnalata. Al complesso si accede dalla strada comunale attraverso uno stradello privato che insiste sui terreni del complesso ed è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi e di fabbricati di terzi. Sul complesso è presente un elettrodotto. Il complesso ricade in zona omogenea "Ea" agricola, del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto acque pubbliche" e per "Zone boscate". Esso confina con fosso demaniale, mappali n. 536-207-503-619-284, s.a..

Per la valutazione del complesso oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le mappe catastali dei terreni e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi comprese le servitù e i vincoli. Ai fini della stima, viene considerato il solo valore dei terreni, di fatto non edificabili per destinazione urbanistica e vincoli, e si porta in detrazione il costo della demolizione del basamento in c.a. che è stato segnalato. Per la stima, sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato dei terreni attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, confrontati con quelli a me noti per esperienza professionale, tenendo conto dello stato e delle loro caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dei terreni tiene conto della loro destinazione urbanistica (non edificabili), della loro fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie dei terreni, assunta pari alla superficie catastale risultante dalle visure. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà e tiene conto di eventuali oneri per la rimozione e smaltimento di materiali e oggetti vari eventualmente presenti ma non visibili per la vegetazione.

Pertanto si ha la seguente stima:

5) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), Strada Comunale madonna degli Angeli, costituito dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 38 n. 202, seminativo arborato, classe 4, 1.820 m<sup>2</sup>, R.D. 2,82 euro, R.A. 2,82, al Foglio 38 n. 203, seminativo, classe 4, 2.340 m<sup>2</sup>, R.D. 4,23 euro, R.A. 4,23 euro, al Foglio 38 n. 342, seminativo arborato, classe 5, 4.200 m<sup>2</sup>, R.D. 5,42 euro, R.A. 5,42

euro; al Foglio 38 n. 356, bosco ceduo, classe 2, 310 m<sup>2</sup>, R.D. 0,48 euro, R.A. 0,10 euro; al Foglio 38 n. 502, seminativo arborato, classe 5, 1.216 m<sup>2</sup>, R.D. 1,57 euro, R.A. 1,57 euro; al Foglio 38 n. 545, seminativo arborato, classe 4, 12.699 m<sup>2</sup>, R.D. 19,68 euro, R.A. 19,68 euro.

Considerate le caratteristiche del complesso, lo stato di manutenzione e di conservazione, le carenze riscontrate, la zona ove ricade e la destinazione di P.R.G., la presenza di vincoli, le limitazioni delle servitù e tutti i fattori sopra esposti, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie catastale, si ritiene equo il valore di euro 2 al m<sup>2</sup> per la piena proprietà dei terreni. Dal valore così determinato, si porta in detrazione il costo di 10.000 euro per le demolizioni e i ripristini determinato in precedenza in via presuntiva.

Per cui si ha:

- terreni:	22.585 m <sup>2</sup> x 2 euro/m <sup>2</sup> = euro	45.170,00
- a detrarre costi per le demolizioni ed i ripristini:		- 10.000,00
	<b>Sommano: euro</b>	<b>35.170,00</b>
	<b>e in c.t.: euro</b>	<b>35.000,00</b>

**TOTALE VALUTATO: euro 35.000,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud - via SS 6 Casilina, piano S1-T-1-2-3  
6) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud - via SS 6 Casilina, costituito da un albergo con ristorante distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 84**, piano S1-T-1-2-3, categoria D/2, rendita 34.284,00 euro, con corte esclusiva, e da un terreno trasformato in parcheggio distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 40 n. 809**, prato, classe 1, 1.392 m<sup>2</sup>, R.D. 4,21 euro, R.A. 2,52 euro. Il complesso è costituito da un edificio principale, con quattro piani fuori terra e un locale interrato, avente copertura a terrazzo e struttura in c.a., composto da tre blocchi di fabbrica (padiglioni) in elevazione interconnessi al piano terra con un blocco a sviluppo orizzontale contenete l'atrio, la hall, gli uffici, il ristorante, il bar, la cucina, le sale banchetti, le sale riunioni e tutti i servizi comuni all'albergo e al ristorante, mentre nei tre piani superiori, con accesso mediante due corpi scala con ascensore, sono presenti le stanze. E' presente un montacarichi. Il blocco del piano terra dell'edificio principale è interconnesso con il corpo servizi ad una elevazione, contenete le centrali termiche, idriche e i gruppi pompe, e con il piano terra dell'edificio secondario, ove sono gli spogliatoi del personale, il deposito biancheria ed il magazzino ed altri servizi. Nell'edificio secondario al piano primo e secondo sono tre appartamenti (F. 40 n. 430 sub. 2-3-4), che sono esclusi dal compendio in quanto formanti altri lotti posti in vendita autonomamente (Lotto 1-2-3). Nei tre blocchi di fabbrica in elevazione sono presenti in totale 99 camere di cui alcune singole e altre doppie, dotate di servizi igienici, alcuni privi di finestre ma con aspiratori. Nel complesso presenti varie tettoie e manufatti accessori verosimilmente privi di titolo abilitativo e quindi da demolire. E' presente anche una cabina ENEL. La corte del complesso è sistemata in parte a giardino e in parte a parcheggio e viabilità. L'accesso alla corte avviene sia da via Casilina Sud che da via SS 6 Casilina. Nell'area parcheggio, in adiacenza alle colonnine di ricarica elettrica, sono riservati in uso tre posti auto, ciascuno di dimensioni 2,5x5,0 m, a servizio dei tre appartamenti dell'edificio secondario. La corte del complesso alberghiero è gravata da servitù di passaggio pedonale per accedere ai tre appartamenti e da servitù di passaggio carrabile per consentire l'accesso ai tre posti auto concessi in uso agli appartamenti. Il complesso è dotato di impianto termico centralizzato e di impianto di climatizzazione. Le stanze hanno

finiture che vanno da mediocri a discrete a seconda se siano state di recente ristrutturate o meno. I terrazzi di copertura sono praticabili, ivi sono alloggiare le macchine esterne relative all'impianto di climatizzazione e di aspirazione. L'albergo è a tre stelle con finiture da mediocri a discrete a seconda dell'ambiente ed ha un'architettura tipica degli anni settanta, con strutture nell'insieme verosimilmente non rispondenti alle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica, vista l'epoca e la storia della sua realizzazione. Il complesso necessita di un intervento di manutenzione e ammodernamento generalizzato con riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termigrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti. Non è disponibile la certificazione antincendio, l'autorizzazione allo scarico, la certificazione degli impianti e quella energetica. Non è dato sapere se il complesso esso è dotato di agibilità. Gli impianti del complesso alberghiero sono interconnessi con quelli dei tre appartamenti alieni e pertanto devono essere separati. Il complesso è stato edificato con interventi susseguitesesi negli anni, con una sequenza di titoli abilitativi edilizi o in sanatoria di ricostruzione complessa e non del tutto intellegibile. Il parcheggio (F. 40 n. 809), posto al di là della SS Casilina, cui si arriva attraversando la stessa, è pavimentato ed è gravato da servitù di passaggio carrabile e per impianti e sottoservizi in favore dei fondi retrostanti. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompei". Esso confina con strada comunale via Casilina Sud, Strada Statale n. 6 via Casilina, via Tenuta, appartamenti n. 430 sub. 2-3, s.a..

Per la valutazione del complesso alberghiero oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante catastali, i dati metrici, ricavati dalla relazione del C.T.U. nella causa civile n. 2770/2010 R.G., e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di servitù sull'area parcheggio e sulla corte. La stima di complessi alberghieri, trattandosi di immobili con particolare destinazione e dunque con valori unitari di mercato non disponibili o almeno non disponibili in numero sufficiente per costituire valori di riferimento attendibili, non viene condotta applicando un valore unitario alla superficie lorda ragguagliata (superficie convenzionale), con il metodo della stima diretta (metodo sintetico per comparazione), ma facendo riferimento a metodi parametrici commisurati al numero delle camere, nel caso 99, individuando i costi di costruzione a nuovo, applicando opportuni coefficienti di abbattimento per tenere conto della vetustà del complesso in questione e delle sue peculiarità costruttive e funzionali (procedimento indiretto con stima del valore di costo). Sono disponibili dati relativi ai costi di realizzazione di alberghi a tre stelle, come quello oggetto di stima, quali quelli contenuti nel prezzario Tipologie Edilizie della casa editrice DEI, che indicano il costo parametrico per camera in 66.432 euro, cui si aggiunge l'incidenza per i parcheggi pari a 7.822 euro. Tale costo deve essere adeguatamente ridotto in funzione della vetustà del complesso, la cui costruzione è iniziata nel 1961 e la configurazione attuale è stata per la maggior parte della consistenza realizzata negli anni '70, con anche interventi di recente, risalenti a qualche anno fa. Si può mediamente prendere come coefficiente di vetustà quello corrispondente ad un'anzianità di circa 45 anni (coefficiente  $K1 = 0,7$ ). E' necessario poi tenere conto del fatto che le strutture sono di vecchia concezione e verosimilmente non tutte improntate alle regole costruttive vigenti per le zone sismiche (il Comune di Ferentino è stato dichiarato zona sismica nel 1983) per cui è necessario introdurre un ulteriore coefficiente riduttivo  $K2 = 0,6$ . E' necessario poi tenere conto del fatto che le dotazioni edilizie ed impiantistiche e l'architettura del complesso sono di concezione obsoleta per cui è necessario considerare un ulteriore coefficiente di riduzione  $K3 = 0,6$ . Le aree a parcheggio sono di dimensioni insufficienti per un'affluenza corrispondente alla piena occupazione delle camere e del ristorante, per cui ciò comporta una riduzione di valore  $K4 = 0,9$ . Il parcheggio della corte e quello al di là della strada SS 6 Casilina sono gravati da servitù di passaggio in favore di altri immobili, per cui è necessario operare anche in questo caso una riduzione del valore con un coefficiente  $K5 = 0,9$ . Al valore di stima così determinato occorre aggiungere il costo del terreno su cui insiste il complesso che è dato da:

- area parcheggio F. 401 n. 809:  $1.392 \text{ m}^2 \times 20,00 = 27.840,00$  euro
- sedime complesso F. 40 n. 84:  $5.965 \text{ m}^2 \times 35,00 = 208.775,00$  euro

per un totale di 236.615,00 euro

Per completare l'analisi si deve tenere conto dell'incidenza delle spese tecniche pari a 10% del costo dell'intervento e sul totale si deve poi considerare la maggiorazione per l'utile da attività imprenditoriale da considerarsi pari al 10% sul valore complessivo del costo di costruzione e del terreno. Al valore così determinato si devono portare in detrazione i costi per le demolizioni, stimati in precedenza in via presuntiva in 10.000 euro e i costi per gli aggiornamenti catastali, stimati in precedenza in via presuntiva in 8.000 euro.

Pertanto si ha la seguente stima:

6) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud - via SS6 Casilina, costituito da un albergo con ristorante distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 84, piano S1-T-1-2-3, categoria D/2, rendita 34.284,00 euro, con corte esclusiva, e da un terreno trasformato in parcheggio distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 40 n. 809, prato, classe 1, 1.392 m<sup>2</sup>, R.D. 4,21 euro, R.A. 2,52 euro.

Considerate le caratteristiche edilizie del complesso, lo stato di manutenzione e di conservazione, le aree pertinenziali, il grado di finitura, le carenze riscontrate, le servitù, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, con i criteri sopra indicati si ha la seguente stima:

**- complesso alberghiero:**

$(99 \times (66.432 + 7.822) \times 0,7 \times 0,6 \times 0,6 \times 0,9 \times 0,9 + 236.615) \times 1,1 \times 1,1 =$  euro 2.101.928,42

**- a detrarre costi demolizioni e aggiornamenti catastali:**

euro - 18.000,00

**Sommano: euro 2.083.928,42**  
**e in c.t.: euro 2.100.000,00**

**TOTALE VALUTATO: euro 2.100.000,00**

**FORMAZIONE LOTTI**

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione dei seguenti 28 lotti.

**- LOTTO 1 -**

**Per la proprietà** di un appartamento sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 430 sub. 2**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, superficie 129 m<sup>2</sup>, rendita 506,13 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m. L'appartamento, con accesso dalla scala e atrio-pianerottolo comuni ai sub 2-3-4, è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre bagni, due disimpegni, tre camere e un balcone. Da esso con una scala si accede ad un terrazzo comune con il sub. 3, non censito. L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato con più unità inserito ed interconnesso con il complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*. Il fabbricato è a triplice elevazione fuori terra, con struttura in c.a.. Per accedere all'appartamento si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale, carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. In capo all'appartamento è il diritto all'uso di un posto auto posizionato nel

parcheggio del complesso alberghiero a ridosso delle postazioni di ricarica elettrica. L'accesso alla scala che conduce all'appartamento avviene da via Casilina Sud transitando sulla corte del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in condizioni fatiscenti, con finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono danneggiamenti da perdite e infiltrazioni nei bagni ed in alcuni ambienti. Vi sono materiali ed oggetti in deposito da avviare a discarica. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato con nuovo allaccio al metano. L'impianto elettrico non è a norma ed è interconnesso con quello dell'albergo e va separato con nuovo allaccio. Non è dato sapere come sia conformato l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La distribuzione degli ambienti salvo qualche definizione di dettaglio corrisponde grossomodo alla planimetrie catastali. L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguitesesi negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero e non è stato possibile individuare quale sia lo specifico titolo abilitativo edilizio di legittimazione dell'appartamento fra quelli rinvenuti in archivio del Comune di Ferentino. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con sub. 3, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

**- VALORE LOTTO 1 - euro 64.500.00**

**- LOTTO 2 -**

**Per la proprietà** di un appartamento sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 430 sub. 3**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie 137 m<sup>2</sup>, rendita 469,98 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni al mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m. L'appartamento, con accesso dalla scala e atrio-pianerottolo comuni ai sub 2-3-4, è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre bagni, due disimpegni, tre camere, un ripostiglio, un ingresso e un balcone. Da esso con una scala si accede ad un terrazzo comune con il sub. 2, non censito. L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato con più unità inserito ed interconnesso con il complesso alberghiero **\*\*\*omissis\*\*\***. Il fabbricato è a triplice elevazione fuori terra, con struttura in c.a.. Per accedere all'appartamento si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale, carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. In capo all'appartamento è il diritto all'uso di un posto auto posizionato nel parcheggio del complesso alberghiero a ridosso delle postazioni di ricarica elettrica. L'accesso alla scala che conduce all'appartamento avviene da via Casilina Sud transitando sulla corte del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in condizioni fatiscenti, con finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono danneggiamenti da perdite e infiltrazioni nei bagni ed in alcuni ambienti. La cucina non è utilizzabile. Vi sono materiali in deposito da smaltire. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato con nuovo allaccio al metano. L'impianto elettrico non è a norma ed è interconnesso con quello dell'albergo e va separato con nuovo allaccio. Non è dato sapere come sia conformato l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle

facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento e adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La distribuzione degli ambienti salvo qualche definizione di dettaglio corrisponde grossomodo alla planimetrie catastali. L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguites negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero e non è stato possibili individuare quale sia lo specifico titolo abilitativo edilizio di legittimazione dell'appartamento fra quelli rinvenuti in archivio del Comune di Ferentino. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con sub. 2, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

**- VALORE LOTTO 2 - euro 68.500,00**

### **- LOTTO 3 -**

**Per la proprietà** di un appartamento sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 430 sub. 4**, piano 2 mansardato, categoria A/2, classe 3, vani 11, superficie 273 m<sup>2</sup>, rendita 795,34 euro, corrispondente in mappa al F. 40 del Catasto dei Terreni al mappale n. 84, con diritti sulla scala e atrio al piano comuni del fabbricato, di solo passaggio sulla corte del complesso alberghiero (mappale 84) e con diritto all'uso di un posto auto in essa di dimensioni 2,5 x 5,0 m. L'appartamento, con accesso dalla scala e atrio-pianerottolo comuni ai sub 2-3-4, è costituito da un pranzo, un soggiorno, una cucina, quattro bagni, un corridoio, due disimpegni, cinque camere, un ripostiglio, una scala interna e due balconi. L'appartamento è ubicato al secondo piano di un fabbricato con più unità inserito ed interconnesso con il complesso alberghiero \*\*\*omissis\*\*\*. Il fabbricato è a triplice elevazione fuori terra, con struttura in c.a.. Per accedere all'atrio-pianerottolo, da cui si dirama dopo un portoncino la scala esclusiva che conduce all'appartamento, si utilizza una scala che parte da una porzione della corte dell'albergo delimitata da una recinzione interna, su tale corte e sulla porzione recintata in capo all'appartamento vi sono solo diritti di passaggio pedonale, carrabile fino al posto auto assegnato in uso. Alcuni impianti ed allacci dell'appartamento si trovano nella corte dell'albergo. In capo all'appartamento è il diritto all'uso di un posto auto posizionato nel parcheggio del complesso alberghiero a ridosso delle postazioni di ricarica elettrica. L'accesso alla scala che conduce all'appartamento avviene da via Casilina Sud transitando sulla corte del complesso alberghiero. L'appartamento si trova in condizioni mediocri, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. I balconi sono in condizioni fatiscenti e di fatto inutilizzabili. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento verosimilmente non funzionante o comunque malfunzionante interconnesso a quello dell'albergo e deve essere separato con nuovo allaccio al metano. L'impianto elettrico non è a norma ed è interconnesso con quello dell'albergo e va separato con nuovo allaccio. Non è dato sapere come sia conformato l'impianto di scarico e se sia allacciato alla pubblica fognatura. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento e adeguamento degli impianti, per renderli anche indipendenti dal complesso alberghiero. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La distribuzione degli ambienti salvo qualche definizione di dettaglio corrisponde grossomodo alla planimetrie catastali. L'appartamento e il fabbricato nel quale è collocato è stato edificato nell'ambito degli interventi susseguites negli anni per la realizzazione del complesso alberghiero, per il quale non si è riusciti a individuare l'insieme dei titoli abilitativi edilizi di legittimazione. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano e in zona

soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con sottostanti sub. 2-3, atrio comune, distacco su corte mappale 84 a più lati, s.a..

**- VALORE LOTTO 3 - euro 144.690,00**

**- LOTTO 4 -**

**Per la proprietà** di un complesso immobiliare sito in Ferentino (FR), via SS 6 Casilina, costituito da: un deposito distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 857**, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 85 m<sup>2</sup>, superficie 221 m<sup>2</sup>, rendita 276,56 euro, e dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 40 n. 87**, seminativo arborato, classe 2, 500 m<sup>2</sup>, R.D. 2,32 euro, R.A. 2,07, al **Foglio 40 n. 509**, seminativo arborato, classe 2, 40 m<sup>2</sup>, R.D. 0,19 euro, R.A. 0,17 euro, al **Foglio 40 n. 511**, seminativo arborato, classe 3, 160 m<sup>2</sup>, R.D. 0,54 euro, R.A. 0,54 euro., al **Foglio 40 n. 517**, bosco ceduo, classe 1, 520 m<sup>2</sup>, R.D. 1,07euro, R.A. 0,16 euro. Il deposito (n. 857), ad una elevazione, è costituito da un unico ambiente al rustico, privo di finiture. Esso ha struttura in muratura di blocchetti di cemento, copertura in lastre di cemento-amianto. E' in condizioni fatiscenti. Al suo interno sono presenti materiali ed oggetti da avviare a discarica. Esso è dotato di corte non recintata, in parte brecciata e in parte sistemata a prato incolto, di superficie catastale fra coperto e scoperto di 1.360 m<sup>2</sup> (mappale 857). I terreni, non recintati e con confini non del tutto ben individuati e non materializzati a terra, sono ricoperti da vegetazione di vario taglio mal curata e in stato di abbandono, che nasconde alla vista il suolo, per cui non è dato sapere se vi siano oggetti o materiali vari in deposito da avviare a discarica. Al complesso si accede dalla SS 6 Casilina attraverso il mappale n. 809 che costituisce un parcheggio a servizio dell'complesso alberghiero **\*\*\*omissis\*\*\***, posto sull'altro lato della strada. Sul parcheggio in favore del complesso grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile non ben individuata e materializzata a terra, che deve intendersi essere di larghezza utile di 3,5 m. Il deposito è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi edilizi, non è legittimabile e pertanto deve essere demolito. Il complesso ricade in parte in zona omogenea "Fa" impianti e attrezzature ad uso collettivo, in parte in zona Ea, Eb ed Ec agricola, in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche", per "Zone boscate" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con mappali 809-600-526-101-88, s.a..

**- VALORE LOTTO 4 - euro 15.800,00**

**- LOTTO 5 -**

**Per la proprietà** di un complesso immobiliare sito in Ferentino (FR), Strada Comunale Madonna degli Angeli, costituito dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 38 n. 202**, seminativo arborato, classe 4, 1.820 m<sup>2</sup>, R.D. 2,82 euro, R.A. 2,82, al **Foglio 38 n. 203**, seminativo, classe 4, 2.340 m<sup>2</sup>, R.D. 4,23 euro, R.A. 4,23 euro, al **Foglio 38 n. 342**, seminativo arborato, classe 5, 4.200 m<sup>2</sup>, R.D. 5,42 euro, R.A. 5,42 euro; al **Foglio 38 n. 356**, bosco ceduo, classe 2, 310 m<sup>2</sup>, R.D. 0,48 euro, R.A. 0,10 euro; al **Foglio 38 n. 502**, seminativo arborato, classe 5, 1.216 m<sup>2</sup>, R.D. 1,57 euro, R.A. 1,57 euro; al **Foglio 38 n. 545**, seminativo arborato, classe 4, 12.699 m<sup>2</sup>, R.D. 19,68 euro, R.A. 19,68 euro. I terreni, non recintati e con confini non del tutto ben individuati e non materializzati a terra, sono incolti, ricoperti da vegetazione di vario taglio mal curata e in stato di abbandono, che nasconde alla vista il suolo, per cui non è dato sapere se vi siano materiali in deposito o manufatti, oltre un basamento in c.a. abusivo da demolire, non visibile, la cui presenza è stata segnalata. Al complesso si accede dalla strada comunale attraverso uno stradello privato che insiste sui terreni del complesso ed è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi e di fabbricati di terzi. Sul complesso è presente un elettrodotto. Il complesso ricade in zona omogenea "Ea" agricola, del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto acque pubbliche" e per "Zone boscate". Esso confina con fosso demaniale, mappali n. 536-207-503-619-284, s.a..

**- VALORE LOTTO 5 - euro 35.000,00**

**- LOTTO 6 -**

**Per la proprietà** di un complesso immobiliare sito in Ferentino (FR), via Casilina Sud - via SS 6 Casilina, costituito da un albergo con ristorante distinto in Catasto dei Fabbricati **al Foglio 40 n. 84**, piano S1-T-1-2-3, categoria D/2, rendita 34.284,00 euro, con corte esclusiva, e da un terreno trasformato in parcheggio distinto in Catasto dei Terreni **al Foglio 40 n. 809**, prato, classe 1, 1.392 m<sup>2</sup>, R.D. 4,21 euro, R.A. 2,52 euro. Il complesso è costituito da un edificio principale, con quattro piani fuori terra e un locale interrato, avente copertura a terrazzo e struttura in c.a., composto da tre blocchi di fabbrica (padiglioni) in elevazione interconnessi al piano terra con un blocco a sviluppo orizzontale contenete l'atrio, la hall, gli uffici, il ristorante, il bar, la cucina, le sale banchetti, le sale riunioni e tutti i servizi comuni all'albergo e al ristorante, mentre nei tre piani superiori, con accesso mediante due corpi scala con ascensore, sono presenti le stanze. E' presente un montacarichi. Il blocco del piano terra dell'edificio principale è interconnesso con il corpo servizi ad una elevazione, contenete le centrali termiche, idriche e i gruppi pompe, e con il piano terra dell'edificio secondario, ove sono gli spogliatoi del personale, il deposito biancheria ed il magazzino ed altri servizi. Nell'edificio secondario al piano primo e secondo sono tre appartamenti (F. 40 n. 430 sub. 2-3-4), che sono esclusi dal compendio in quanto formanti altri lotti posti in vendita autonomamente (Lotto 1-2-3). Nei tre blocchi di fabbrica in elevazione sono presenti in totale 99 camere di cui alcune singole e altre doppie, dotate di servizi igienici, alcuni privi di finestre ma con aspiratori. Nel complesso presenti varie tettoie e manufatti accessori verosimilmente privi di titolo abilitativo e quindi da demolire. E' presente anche una cabina ENEL. La corte del complesso è sistemata in parte a giardino e in parte a parcheggio e viabilità. L'accesso alla corte avviene sia da via Casilina Sud che da via SS 6 Casilina. Nell'area parcheggio, in adiacenza alle colonnine di ricarica elettrica, sono riservati in uso tre posti auto, ciascuno di dimensioni 2,5x5,0 m, a servizio dei tre appartamenti dell'edificio secondario. La corte del complesso alberghiero è gravata da servitù di passaggio pedonale per accedere ai tre appartamenti e da servitù di passaggio carrabile per consentire l'accesso ai tre posti auto concessi in uso agli appartamenti. Il complesso è dotato di impianto termico centralizzato e di impianto di climatizzazione. Le stanze hanno finiture che vanno da mediocri a discrete a seconda se siano state di recente ristrutturare o meno. I terrazzi di copertura sono praticabili, ivi sono alloggiate le macchine esterne relative all'impianto di climatizzazione e di aspirazione. L'albergo è a tre stelle con finiture da mediocri a discrete a seconda dell'ambiente ed ha un'architettura tipica degli anni settanta, con strutture nell'insieme verosimilmente non rispondenti alle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica, vista l'epoca e la storia della sua realizzazione. Il complesso necessita di un intervento di manutenzione e ammodernamento generalizzato con riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con rifacimento a adeguamento degli impianti. Non è disponibile la certificazione antincendio, l'autorizzazione allo scarico, la certificazione degli impianti e quella energetica. Non è dato sapere se il complesso esso è dotato di agibilità. Gli impianti del complesso alberghiero sono interconnessi con quelli dei tre appartamenti alieni e pertanto devono essere separati. Il complesso è stato edificato con interventi susseguites negli anni, con una sequenza di titoli abilitativi edilizi o in sanatoria di ricostruzione complessa e non del tutto intellegibile. Il parcheggio (F. 40 n. 809), posto al di là della SS Casilina, cui si arriva attraversando la stessa, è pavimentato ed è gravato da servitù di passaggio carrabile e per impianti e sottoservizi in favore dei fondi retrostanti. Il complesso alberghiero ricade in parte in zona omogenea "Fb" impianti e servizi privati, in parte in zona "Viabilità", in parte in "Area di rispetto" stradale del P.R.G. del Comune di Ceccano e in zona soggetta a tutela per la "Fascia di rispetto aree archeologiche" e per la "Zona di protezione ambientale Terme di Pompeo". Esso confina con strada comunale via Casilina Sud, Strada Statale n. 6 via Casilina, via Tenuta, appartamenti n. 430 sub. 2-3, s.a..

**- VALORE LOTTO 6 - euro 2.100.000.00**

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Il complesso alberghiero ha una storie edilizia non del tutto intellegibile sulla base dei titoli abilitativi edilizi rinvenuti presso l'archivio del Comune di Ferentino. Conseguentemente è da tenere in conto che vi sia un'alea

per quanto attiene la legittimità di alcune porzioni o parti del complesso. In esso, ad ogni modo, sono presenti manufatti verosimilmente abusivi che devono essere rimossi con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il deposito abusivo va demolito con oneri a carico dell'aggiudicatario. Negli appartamenti e sui terreni, nonché nel deposito sono presenti oggetti e materiali vari da rimuovere e avviare a discarica con oneri a carico dell'aggiudicatario. Le planimetrie catastali dell'albergo-ristorante non sono conformi allo stato dei luoghi e devono essere aggiornate con oneri a carico dell'aggiudicatario.

I tre posti auto in uso agli altrettanti appartamenti sono collocati in batteria in adiacenza a quelli riservati alla ricarica elettrica per i clienti dell'albergo: essi vanno materializzati a terra con strisce, la dimensione di 2,5x5,0 m è da intendersi al netto delle strisce larghe 10 cm, con oneri di tracciamento a carico degli aggiudicatari.

I terreni e i fabbricati sono venduti a corpo e non a misura, per cui le indicazioni di consistenza riportate nella presente relazione sono finalizzate al solo scopo di individuare un presso di vendita.

La stima del complesso alberghiero è riferita alle mura e non riguarda il contenuto quali arredi, stigliature, attrezzature ed altro, che sono propri dell'esercizio dell'attività.

Il complesso alberghiero è gravato da trascrizioni di atti d'obbligo di natura edilizia.

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 19/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zirizzotti Massimo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

Con due depositi telematici (e tutti nel secondo fascicolo di cortesia):

- 1- Foto complesso - Documentazione fotografica Lotto 1
- 2- Foto complesso - Documentazione fotografica Lotto 2
- 3- Foto complesso - Documentazione fotografica Lotto 3
- 4- Foto complesso - Documentazione fotografica Lotto 4
- 5- Foto complesso - Documentazione fotografica Lotto 5
- 6- Foto complesso - Documentazione fotografica Lotto 6
- 7- N° 1 Estratto di mappa - F. 40 - Lotti 1-2-3-4-6
- 8- N° 1 Estratto di mappa - F. 38 - Lotto 5
- 9- Planimetrie catastali F. 40 n. 430 sub. 2 - Lotto 1
- 10- Planimetrie catastali F. 40 n. 430 sub. 3 - Lotto 2
- 11- Planimetrie catastali F. 40 n. 430 sub. 4 - Lotto 3
- 12- Planimetrie catastali F. 40 n. 857 - Lotto 4 (da demolire)

- 13- Planimetrie catastali F. 40 n. 84 – Lotto 6 (non aggiornate)
- 14- Altri allegati - Documentazione urbanistica
- 15- Altri allegati – Certificato di destinazione urbanistica n. 1
- 16- Altri Allegati – Certificato di destinazione urbanistica n. 2
- 17- Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 27/04/2023 e al 01/12/2023)
- 18- Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 27/04/2023 e al 01/12/2023)
- 19- Verbali di sopralluogo
- 20- N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy