
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Paglia Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	12
Premessa.....	12
Descrizione	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Strada Vicinale Varvarella	14
Bene N° 6 - Terreno con sovrastante campo fotovoltaico (altra proprietà) ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta..	14
Bene N° 7 - Porzione di un campo Fotovoltaico ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	15
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	15
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	16
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicata a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	16
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicata a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	16
Lotto 1	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	17
Titolarità	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	18
Confini	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	19
Consistenza	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	20



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	24
Dati Catastali	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	26
Precisazioni.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	26
Patti.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	27
Stato conservativo	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	28



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	29
Stato di occupazione.....	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	38
Normativa urbanistica.....	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	39
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	40



Regolarità edilizia	40
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	42
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	42
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	43
Lotto 2	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità	43
Confini	43
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali	44
Precisazioni.....	45
Patti	45
Stato conservativo	45
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali	46
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 3	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità	49
Confini	49
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Dati Catastali	51



Precisazioni.....	51
Patti	51
Stato conservativo	51
Parti Comuni.....	51
Servitù, censo, livello, usi civici	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali	52
Formalità pregiudizievoli	53
Normativa urbanistica	55
Regolarità edilizia	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Lotto 4.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità	56
Confini	57
Consistenza	57
Cronistoria Dati Catastali.....	57
Dati Catastali	59
Precisazioni.....	59
Patti	59
Stato conservativo	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali	60
Formalità pregiudizievoli	62
Normativa urbanistica	64
Regolarità edilizia	65
Vincoli od oneri condominiali.....	65
Lotto 5.....	66
Completezza documentazione ex art. 567.....	66
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	66
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	66
Titolarità	66
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	66



Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	66
Confini	67
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	67
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	67
Consistenza	67
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	67
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	68
Cronistoria Dati Catastali.....	68
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	68
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	69
Dati Catastali	70
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	70
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	70
Precisazioni.....	70
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	70
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	71
Patti	71
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	71
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	71
Stato conservativo	71
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	71
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	71
Parti Comuni.....	71
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	71
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	71
Servitù, censo, livello, usi civici	71
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	71
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	72
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	72
Stato di occupazione	73



Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	73
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	73
Provenienze Ventennali	73
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	73
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	74
Formalità pregiudizievoli	75
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	75
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	75
Normativa urbanistica	81
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	81
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	81
Regolarità edilizia	82
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	82
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	82
Vincoli od oneri condominiali.....	83
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	83
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	83
Lotto 6.....	84
Completezza documentazione ex art. 567.....	84
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	84
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	84
Titolarità	84
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	84
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	84
Confini	85
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	85
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	85
Consistenza.....	85
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	85
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	86
Cronistoria Dati Catastali.....	86
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	86



Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	87
Dati Catastali	88
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	88
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	88
Precisazioni.....	89
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	89
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	89
Patti	89
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	89
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	89
Stato conservativo	89
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	89
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	89
Parti Comuni.....	90
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	90
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	90
Servitù, censo, livello, usi civici	90
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	90
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	90
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	90
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	90
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	91
Stato di occupazione.....	91
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	91
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	91
Provenienze Ventennali	92
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	92
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	93
Formalità pregiudizievoli	94
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	94
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	96
Normativa urbanistica	99



Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	99
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	99
Regolarità edilizia.....	100
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	100
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	100
Vincoli od oneri condominiali.....	101
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	101
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	101
Stima / Formazione lotti	101
Lotto 1	101
Lotto 2	105
Lotto 3	106
Lotto 4	108
Lotto 5	109
Lotto 6	112
Riepilogo bando d'asta.....	115
Lotto 1	115
Lotto 2	116
Lotto 3	116
Lotto 4	117
Lotto 5	117
Lotto 6	119
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2022 del R.G.E.....	121
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 209.000,00	121
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 47.800,00	123
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 47.700,00	123
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 7.800,00	124
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 150.250,00	124
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 9.950,00	125
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	127
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1.....	127
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	128
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	129
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	130
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Strada Vicinale Varvarella.....	131



Bene N° 6 - Terreno con sovrastante campo fotovoltaico (di altra proprietà) ubicato a Ferentino - Via Forma Coperta,....	132
Bene N° 7 - Porzione di un campo fotovoltaico ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,	133
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, ..	135
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, ..	137
Bene N° 10 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	139
Bene N° 11 - Cabina elettrica ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	141



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Paglia Antonio, con studio in Via Berna, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.antoniopaglia@gmail.com, PEC antonio.paglia@legalmail.it, Tel. 333 9162630 - 0775 876864, Fax 0775 874864, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1 (Coord. Geografiche: N: 41°39' 03" E: 13°22' 33")
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo (Coord. Geografiche: N: 41°69' 02" E: 13°22' 37")
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo (Coord. Geografiche: N: 41°69'10" E: 13°22'33")
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo (Coord. Geografiche: N: 41°69' 00" E: 13°22' 34")
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Strada Vicinale Varvarella (Coord. Geografiche: N: 41°40'42" E: 13°14' 37")
- **Bene N° 6** - Complesso industriale ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T (Coord. Geografiche: N: 41°38' 37" E: 13°16' 11")
- **Bene N° 7** - Complesso industriale ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T (Coord. Geografiche: N: 41°38'41" E: 13°16'12")
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T (Coord. Geografiche: N: 41° 38' 43" E: 13° 16' 05")
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T (Coord. Geografiche: N: 41°38' 42" E: 13°16' 05")
- **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T (Coord. Geografiche: N: 41°38' 40" E: 13°16' 04")
- **Bene N° 11** - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T (Coord. Geografiche: N: 41°38' 40" E: 13°16' 04")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Trattasi di un villino a duplice elevazione fuori terra.

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente, ad uso civile abitazione, a duplice elevazione.



L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 28 mappale 970 con la categoria A/7 di classe 4. Ha una struttura portante in cemento armato con copertura a tetto a falde del tipo a capanna. Il collegamento tra il piano terra e primo avviene per mezzo di una scala interna.

L'immobile si trova in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato.

Il piano terra, adibito prettamente a zona giorno oltre ad un garage e a due locali accessori. Il piano terra è adibito a zona giorno e notte.

La corte pertinenziale esclusiva, tra coperto e scoperto, ha una superficie pari a circa 640 mq.

Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione.

Risulta essere così composto:

PIANO TERRA:

Locale Lavatoio: 6,42 mq

Locale cantina: 5,26 mq

Garage: 52,05 mq

disimpegno: 4,20 mq

Ripostiglio: 3,67 mq

Bagno: 7,89 mq

Ingresso-soggiorno: 94,29 mq

cucina: 10,69 mq

PIANO PRIMO:

soggiorno: 53,85 mq

cucina: 27,17 mq;

vano scala: 6,42 mq

disimpegno: 2,05 mq;

bagno: 4,53 mq

disimpegno: 8,63 mq

Camera da letto 1: 16,81 mq

bagno: 14,96 mq

Camera da letto 2: 15,99 mq

Camera da letto 3: 19,34 mq

Spogliatoio: 5,31 mq

Balcone: 15,58 mq

Terrazzo: 74,46 mq

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 5.330 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Di fatto costituisce la corte pertinenziale del fabbricato (cementata e provvista di muretti di delimitazione). Su detta particella è ubicata anche la strada di accesso al fabbricato. La porzione di terreno non cementata ha un soprassuolo costituito per la maggior parte da piante di ulivo. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 969 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 5.330 mq con RD 17,89 € e RA 17,89 €.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 205 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Nello stato di fatto tutta l'estensione della particella è adibita a strada privata. L'intero percorso risulta cementato e delimitato da un cordolo in ca con sovrastante rete metallica. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 818 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 205 mq con RD 0,69 € e RA 0,69 €.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 1547 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da Nord verso sud. Nella parte posta a nord di fatto costituisce la corte pertinenziale del fabbricato censito con la particella n. 970 (zona cementata). Su detta particella è ubicata anche la strada carrabile di accesso al piano primo del fabbricato (mappale 970). La porzione di terreno non cementata è priva di soprassuolo. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 837 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 1547 mq con RD 5,19 € e RA 5,19 €.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STRADA VICINALE VARVARELLA

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 3980 mq, sito in località "Varvarella". Trattasi di un terreno in declivio da Ovest verso est. Il soprassuolo è costituito da alberi di ulivo ad eccezione della zona limitrofa alla strada vicinale. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 38 mappale 180 con la qualità di seminativo arborato di classe 4 della consistenza di 3980 mq con RD 6,17 € e RA 6,17 €.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO CON SOVRASTANTE CAMPO FOTOVOLTAICO (DI ALTRA PROPRIETA') UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T



Trattasi di un campo fotovoltaico (non di proprietà degli esecutati) su un terreno della consistenza complessiva catastale di 4430 mq, sito in località "Tartaro Nocchietto" o "Pietra Rotonda". Il terreno su cui sono ubicati i pannelli è in leggero declivio da Nord verso sud. I pannelli solari sono disposti su 36 file e su ciascuna di essa sono posizionati n. 20 pannelli, con una potenza nominale pari a 172,49 KW e con potenza lorda approssimativa di produzione pari a 15,00 Kwh. L'oggetto della presente stima è solo il terreno che è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 211 con la categoria D1 della rendita di € 1.210,00.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 7 - PORZIONE DI N CAMPO FOTOVOLTAICO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Trattasi di un campo fotovoltaico formante un unico corpo con l'altro subalterno -censito con il sub 1- (in loco, infatti, non vi è alcuna materializzazione tra i due subalterni) su un terreno della consistenza complessiva catastale di 8045 mq (incluso il sub 1 e 2), sito in località "Tartaro Nocchietto". Il terreno, su cui sono ubicati i pannelli, è in leggero declivio da Nord verso sud. I pannelli solari, ubicati su detto sub 2, sono dislocati su un totale di n. 3 fila. La struttura portante (sia verticale che orizzontale), su cui sono ancorati i pannelli, è in ferro. La potenza nominale dell'intero complesso è pari a circa 289,05 KWp. L'intero compendio è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 212 subalterno 1 e 2 con la categoria D1 e con la rendita rispettivamente di € 1.790,00 e di € 80,00. Nel presente elaborato si procede a descrivere e stimare soltanto il sub 2 (avente una consistenza di 260 mq).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNIS UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Trattasi di un centro sportivo con n. 3 campi da tennis (oltre uno da padel, non legittimato) ubicati su un terreno della consistenza catastale di 1580 mq, sito in località "Tartara Nocchietto", formante un unico lotto con quello limitrofo (censito al foglio 76 mappale 198). Il terreno è pianeggiante e non vi è alcuna coltura (come indicato in catasto, in quanto non è ancora stata effettuata la variazione), è recintato con rete metallica sorretta da pali in ferro. Entrambi i terreni (part. 197 e 198) vengono utilizzati per attività sportiva in quanto ci sono tre campi da tennis e uno di padel. E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 76 mappale 197 con la qualità di seminativo irriguo di classe 3 R.D. € 13,06 R.A. € 8,98.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNIS UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Trattasi di un centro sportivo con n. 3 campi da tennis (oltre uno da padel, non legittimato) ubicati su un terreno della consistenza catastale di 1580 mq, sito in località "Tartara Nocchietto", formante un unico lotto con quello limitrofo (censito al foglio 76 mappale 198). Il terreno è pianeggiante e non vi è alcuna coltura (come indicato in catasto, in quanto non è ancora stata effettuata la variazione), è recintato con rete metallica sorretta da pali in ferro. Entrambi i terreni (part. 197 e 198) vengono utilizzati per attività sportiva in quanto ci sono tre campi da tennis e uno di padel. E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 76 mappale 197 con la qualità di seminativo irriguo di classe 3 R.D. € 13,06 R.A. € 8,98.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Trattasi di una cabina elettrica a servizio dell'intero compendio immobiliare (costituito dalle società **** Omissis ****) in quanto all'interno convogliano tutti i cavi degli impianti dei fotovoltaici, con la relativa impiantistica necessaria per effettuare la consegna all'ENEL. La porzione della cabina, facente parte della presente, ha una superficie pari a circa 18 mq. Il bene è sito in località "Tartara Nocchietto". E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 178 sub 2 con la categoria D1 con la rendita di € 102,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - FCABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Trattasi di due ambienti di cui quello di minore estensione adibito a vano misure mentre l'altro a cabina ENEL. L'intera struttura, contestualmente al sub 2, è a servizio dell'intero compendio immobiliare (costituito dalle società **** Omissis ****) in quanto all'interno convogliano tutti i cavi degli impianti dei fotovoltaici. In particolare in quella di minore estensione vi è il vano misura mentre nell'altra è a disposizione dell'ENEL. La porzione della cabina, facente parte della presente, ha una superficie pari a circa 11 mq. Il bene è sito in località "Tartara Nocchietto". E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 178 sub 1 con la categoria D1 con la rendita di € 66,00.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Con la Sentenza di separazione n. 9142/2013 Cron. n. 13916/2013 emessa dal Tribunale di Frosinone in data 20/12/2013 il fabbricato, oggetto della presente (Fl. 28 Mapp. 970), è stato assegnato al coniuge signora **** Omissis **** dove potrà abitare insieme ai due figli.

La stessa risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 11/06/2018 Registro Particolare 7258 Registro Generale 9645.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

l'immobile confina a su tre lati con la particella n. 969 ad eccezione del lato a sud che confina con la particella n. 837.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

l'immobile confina a:

- Nord: con la particella n. 305;
- Est: con le particelle n. 762, 763, 1001 e 764;
- Sud: con le particelle n. 630, 837, 931;
- Ovest: con le particelle n. 333, 833, 835, 334;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno confina a:

- Nord: con la particella n. 482 e 820;
- Est: con la strada provinciale SP 159 denominata Via Colle Castello;
- Sud: con le particelle n. 305;
- Ovest: con le particelle n.334;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

l'immobile confina a:

- Nord: con le particelle n. 969 e 970;
- Est: con la particella n. 838;
- Sud: con la particella n. 551;
- Ovest: con le particelle n. 256 e 931;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale lavanderia	6,42 mq	8,98 mq	0,50	4,49 mq	2,83 m	Terra
locale cantina	5,26 mq	6,88 mq	0,50	3,44 mq	2,83 m	Terra
locale garage	52,05 mq	59,20 mq	0,50	29,60 mq	2,83 m	Terra
Abitazione	120,74 mq	142,42 mq	1	142,42 mq	2,83 m	Terra
corte pertinenziale	380,00 mq	380,00 mq	0,18	68,76 mq	0,00 m	Terra



Abitazione	175,06 mq	204,84 mq	1	204,84 mq	2,79 m	Primo
Terrazzo	74,46 mq	74,46 mq	0,35	22,34 mq	2,79 m	Primo
Balcone	15,58 mq	15,58 mq	0,40	6,23 mq	2,79 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				482,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				482,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5330,00 mq	5330,00 mq	1	5330,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5330,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	205,00 mq	205,00 mq	1	205,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				205,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1547,00 mq	1547,00 mq	1	1547,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	1547,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1547,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1997 al 21/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 970 Categoria F3 Piano T-S1
Dal 21/12/2000 al 30/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 970, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 Rendita € 12.395,00 Piano T-S1
Dal 30/10/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 970, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 Superficie catastale 373 mq Rendita € 123.950,00 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 28/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 970, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 Superficie catastale 373 mq Rendita € 123.950,00 Piano T-S1
Dal 28/09/2020 al 04/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 970, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 Superficie catastale 373 mq Rendita € 123.950,00 Piano T-1

La data del 04.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1970 al 24/10/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12400 Reddito dominicale € 41,63 Reddito agrario € 41,63
Dal 24/10/1970 al 05/11/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5800 Reddito dominicale € 16,37 Reddito agrario € 16,37
Dal 05/11/1970 al 25/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 536 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5800 Reddito dominicale € 16,37 Reddito agrario € 16,37
Dal 25/11/1992 al 10/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 536 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5800 Reddito dominicale € 16,37 Reddito agrario € 16,37
Dal 10/09/1997 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 969 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5330 Reddito dominicale € 17,89 Reddito agrario € 17,89

La data del 08.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1970 al 24/10/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12400 Reddito dominicale € 41,63 Reddito agrario € 41,63
Dal 24/10/1970 al 28/05/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6600 Reddito dominicale € 22,16 Reddito agrario € 22,16



Dal 28/05/1980 al 03/06/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6600 Reddito dominicale € 22,15 Reddito agrario € 22,15
Dal 03/06/1980 al 19/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6600 Reddito dominicale € 22,15 Reddito agrario € 22,15
Dal 19/07/1986 al 26/01/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2860 Reddito dominicale € 9,60 Reddito agrario € 9,60
Dal 26/01/1987 al 30/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2860 Reddito dominicale € 9,60 Reddito agrario € 9,60
Dal 30/05/1989 al 30/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 205 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,69
Dal 30/05/1989 al 24/06/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 305 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 818 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,69
Dal 24/06/1989 al 25/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 818 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 205 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,69
Dal 25/11/1992 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 818 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 205 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,69

La data del 08.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 04/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 550 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2290 Reddito dominicale € 7,69 Reddito agrario € 7,69
Dal 04/05/1993 al 04/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 550 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2290 Reddito dominicale € 7,69 Reddito agrario € 7,69
Dal 04/05/1993 al 23/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 837 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1547 Reddito dominicale € 5,19 Reddito agrario € 5,19
Dal 23/06/1993 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 837 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1547 Reddito dominicale € 5,19 Reddito agrario € 5,19

La data del 08.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	970		2	A7	4	16	373 mq	123950 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che dal confronto tra il rilievo metrico effettuato sull'immobile e la planimetria catastale vi sono delle difformità. In particolare nel piano terra:

- 1) il tramezzo divisorio che separa il locale lavatoio da quello della cantina risulta leggermente traslato;
- 2) manca la porta che da accesso all'intercapedine dal locale garage (lato sud);
- 3) è riportata una finestra in corrispondenza nella parete est (dove vi è anche la porta d'ingresso, rispetto alla quale è indicata a destra);

Nel Piano Primo:

- 1) all'interno della camera da letto matrimoniale (posta a nord-ovest) è stata realizzata una cabina armadio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	969				Seminativo arborato	3	5330 mq	17,89 €	17,89 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	818				Seminativo arborato	3	205 mq	0,69 €	0,69 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Vi è una discordanza tra lo stato dei luoghi e la qualità catastale in quanto nella realtà trattasi di strada.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
28	837				Seminativo arborato	3	1547 mq	5,19 €	5,19 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Con la Sentenza di separazione n. 9142/2013 Cron. n. 13916/2013 emessa dal Tribunale di Frosinone in data 17/12/2013 il fabbricato, oggetto della presente, è stato assegnato al coniuge signora **** Omissis **** dove potrà abitare insieme ai due figli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il bene è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato censito al fog. 28 particella n. 970 e dei limitrofi terreni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il bene è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato censito al fog. 28 particella n. 970 e dei limitrofi terreni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il bene è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato censito al fog. 28 particella n. 970

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Il fabbricato si trova in un buono stato conservativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno si trova in un buono stato conservativo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno si trova in un buono stato conservativo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno si trova in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1



Il fabbricato non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Con la Sentenza di separazione n. 9142/2013 Cron. n. 13916/2013 emessa dal Tribunale di Frosinone in data 17/12/2013 il fabbricato, oggetto della presente, è stato assegnato al coniuge signora **** Omissis **** dove potrà abitare insieme ai due figli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il bene è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato censito al fog. 28 particella n. 970 e dei limitrofi terreni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il bene è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato censito al fog. 28 particella n. 970 e dei limitrofi terreni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il bene è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato censito al fog. 28 particella n. 970.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in laterizio, con copertura a tetto a due falde (del tipo a capanna).

La tramezzatura è in laterizio ed è provvisto di intonaco del tipo civile. La pavimentazione:



-nel piano terra è in ceramica bianca con striature ad eccezione del locale garage è in lineorum 50x50.
- nel piano primo: la zona soggiorno è in marmo 50x50 cm, in cucina in graniglia 25x25 cm, nel bagno della zona giorno è in ceramica 30x30 (mentre il rivestimento è 20x20 cm, del tipo a mosaico), nel bagno della zona notte è in marmo (come anche il rivestimento), nelle camere da letto è in parquet.

L'impianto di riscaldamento avviene con due caldaie e gli elementi scaldanti sono in ghisa e con i fancoil. Le finestre e le persiane sono in legno, precisando che quella del bagno della zona notte è ad apertura automatizzata. Le porte interno in legno tamburato.

L'accesso avviene sia dal piano terra che dal primo e il collegamento tra i due piano avviene per mezzo di una scala a due rampe. L'immobile, censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 28 mappale 970 con la categoria A/7 di classe 4, è ubicato in Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A del comune di Ferentino.

E' provvisto di tutti gli impianti: idrico, termico, elettrico e dell'antifurto. Le rifiniture sono buone.

La corte pertinenziale esclusiva si trova in zona agricola, tra coperto e scoperto, ha una superficie pari a circa 640 mq.

Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

L'immobile è occupato dall'ex coniuge del proprietario in forza della Sentenza di separazione n. 9142/2013 Cron. n. 13916/2013 emessa dal Tribunale di Frosinone in data 17/12/2013, Con detta Sentenza il fabbricato,



oggetto della presente, è stato assegnato al coniuge signora **** Omissis **** dove potrà abitare insieme ai due figli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno è occupato dall'ex coniuge e dai figli dell'esecutato **** Omissis ****, essendo il terreno, di fatto, la corte pertinenziale del fabbricato

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Nella realtà trattasi di strada privata a servizio dei fondi limitrofi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno è occupato dall'ex coniuge e dai figli dell'esecutato **** Omissis ****, essendo il terreno di fatto la corte pertinenziale del fabbricato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1992 al 30/10/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANGELO SALVI	25/11/1992	25643	5780
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	23/12/1992	20574	16632
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	11/12/1992	4519	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con la Sentenza di separazione n. 9142/2013 Cron. n. 13916/2013 emessa dal Tribunale di Frosinone in data 17/12/2013 il fabbricato, oggetto della presente, è stato assegnato al coniuge signora **** Omissis **** dove potrà abitare insieme ai due figli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1992 al 30/10/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANGELO SALVI	25/11/1992	25643	5780
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	23/12/1992	20574	16632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	11/12/1992	4519	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1992 al 30/10/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANGELO SALVI	25/11/1992	25643	5780
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	23/12/1992	20574	16632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Frosinone	11/12/1992	4519	1		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1993 al 08/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANGELO SALVI	26/03/1993	27530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	19/07/1993	7944	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Frosinone			
--	--	--------------------------------------	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 18/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19



Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente quanto segue:

1) In forza della Sentenza di separazione n. 9142/2013 Cron. n. 13916/2013, emessa dal Tribunale di Frosinone in data 20/12/2013, il fabbricato censito al foglio 28 particella n. 970 è stato assegnato al coniuge dell'esecutato **** Omissis **** (signora **** Omissis ****) dove potrà abitare insieme ai due figli.

La stessa risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 11/06/2018 Registro Particolare 7258 Registro Generale 9645;

2) Al quadro 'D' della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 25/09/2023 RP 13703 si legge: "si rettifica la nota di trascrizione del pignoramento presentata il 24/11/2022 ai n. 21177 registro generale e n. 16908 registro particolare nelle parti in cui alla unità negoziale n. 3 gli immobili n. 1 (fabbricato Cat. A/7 Foglio 28 Particella 970), n. 4 (terreno Foglio 28 Particella 818) e n. 5 (terreno Foglio 28 Particella 837) erano stati erroneamente indicati come ubicati nel comune di Filettino anzichè in quello di Ferentino, dove sono effettivamente situati".

Lo scrivente ha ritenuto di non inserire nell'elenco delle formalità la trascrizione del pignoramento del 24/11/2022 in quanto, per detto errore materiale, non è riportato correttamente l'immobile oggetto di pignoramento. Si dovrà comunque procedere alla cancellazione della formalità pregiudizievole originaria.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022



Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 25/09/2023

Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;

2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 18/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 12/10/2020

Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 64.691,06

Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE

Data: 29/09/2020

N° repertorio: 867/2020

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/09/2021

Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377

Quota: 1/1

Importo: € 2.150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.083.164,39



Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/03/2022
Reg. gen. 5214 - Reg. part. 4266
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente quanto segue:

- al quadro 'D' della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 25/09/2023 RP 13703 si legge: "si rettifica la nota di trascrizione del pignoramento presentata il 24/11/2022 ai n. 21177 registro generale e n. 16908 registro particolare nelle parti in cui alla unità negoziale n. 3 gli immobili n. 1 (fabbricato Cat. A/7 Foglio 28 Particella 970), n. 4 (terreno Foglio 28 Particella 818) e n. 5 (terreno Foglio 28 Particella 837) erano stati erroneamente indicati come ubicati nel comune di Filettino anzichè in quello di Ferentino, dove sono effettivamente situati".

Lo scrivente ha ritenuto di non inserire nell'elenco delle formalità la trascrizione del pignoramento del 24/11/2022 in quanto, per detto errore materiale, non è riportato correttamente l'immobile oggetto di pignoramento. Si dovrà comunque procedere alla cancellazione della formalità pregiudizievole originaria.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 18/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente quanto segue:

- al quadro 'D' della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 25/09/2023 RP 13703 si legge: "si rettifica la nota di trascrizione del pignoramento presentata il 24/11/2022 ai n. 21177 registro generale e n. 16908 registro particolare nelle parti in cui alla unità negoziale n. 3 gli immobili n. 1 (fabbricato Cat. A/7 Foglio 28 Particella 970), n. 4 (terreno Foglio 28 Particella 818) e n. 5 (terreno Foglio 28 Particella 837) erano stati erroneamente indicati come ubicati nel comune di Filettino anzichè in quello di Ferentino, dove sono effettivamente situati".

Lo scrivente ha ritenuto di non inserire nell'elenco delle formalità la trascrizione del pignoramento del 24/11/2022 in quanto, per detto errore materiale, non è riportato correttamente l'immobile oggetto di pignoramento. Si dovrà comunque procedere alla cancellazione della formalità pregiudizievole originaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Il fabbricato ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980.

In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980.

In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO



Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980.

In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980.

In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 318 del 14.11.1992 (vedi allegato, rilasciata al precedente proprietario e trasferita con l'atto di acquisto). Con detto titolo edilizio veniva autorizzata la realizzazione di un piano 1° sottostrada ad uso rimessa attrezzi agricoli e di un piano terra ad uso civile abitazione con annesso portico e balcone. Successivamente, in data 28.02.1995 con prot. n. 4677 (rubricata con la pos. n. 277/94), è stata presentata la domanda di condono edilizio ai sensi della legge n. 724/94 (vedi allegato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato alla domanda di condono si riscontrano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi. In particolare il piano interrato (nella realtà è un piano terra, come giustamente indicato dallo stesso tecnico nella planimetria depositata in catasto il 16.12.2000) è ad uso civile abitazione (con tutte le sue rifiniture) e annesse pertinenze (garage, lavatoio e cantina) mentre, nell'elaborato progettuale, viene indicato come rimessa attrezzi agricoli, priva di tramezzature. Inoltre, in base a quanto indicato nella domanda di condono, la sagoma ha subito un ampliamento nel lato sud-est andando ad occupare parte dell'intercapedine (indicata come area non accessibile) con la realizzazione di un locale lavatoio e di una cantina. Per quanto concerne la tipologia della scala, indicata nel progetto allegato alla domanda di condono edilizio (a chiocciola), è



difforme rispetto a quella reale e a quella indicata nel progetto allegato alla concessione edilizia del 1992 (due rampe del tipo a L). Il piano terra (come indicato nel progetto allegato alla domanda di condono) mentre nella realtà è un piano primo. Oltre alla difformità della scala si osserva un ampliamento di cubatura nella zona est (cubatura che invece era assentita con la concessione del 1992) e del balcone nello stesso lato. Nell'ampliamento attualmente vi è la camera 1 e il bagno della zona notte, con il relativo balcone. Il soggiorno (ubicato nel lato Sud-est) risulta essere stato ampliato (nel lato est) con la chiusura del portico (indicato nel condono edilizio). Anche il porticato risulta essere di maggiore dimensione. Il balcone posto a ovest risulta essere collegato con quello posto a nord. Risulta conseguentemente esserci una completa diversa distribuzione degli spazi interni. Si riscontra una enorme discordanza tra il progetto iniziale con quello allegato alla domanda di condono edilizio e l'accatastamento depositato presso l'ufficio catasto di Frosinone. Tutti gli elaborati sono stati redatti sempre dallo stesso tecnico. Bisogna pertanto procedere al ripristino dello stato dei luoghi in base a quanto indicato nell'elaborato progettuale allegato alla domanda di condono edilizio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali. Il terreno è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato censito al fog. 28 particella n. 970 e dei limitrofi terreni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali. Il terreno è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato censito al fog. 28 particella n. 970 e dei limitrofi terreni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali. Il terreno è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato censito al fog. 28 particella n. 970.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Strada Vicinale Varvarella

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'immobile confina a:

- Nord: con le particelle n. 231, 232 e 233;
- Est: con la strada vicinale Varvarella;
- Sud: con la particella n. 181 e 286;
- Ovest: con le particelle n. 179;



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3980,00 mq	3980,00 mq	1	3980,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3980,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3980,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1974 al 23/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 180 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 3980 Reddito dominicale € 6,17 Reddito agrario € 6,17
Dal 23/02/1985 al 20/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 180 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 3980 Reddito dominicale € 6,17 Reddito agrario € 6,17
Dal 23/02/1985 al 20/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 180 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 3980 Reddito dominicale € 6,17 Reddito agrario € 6,17
Dal 20/01/1998 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 180 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 3980 Reddito dominicale € 6,17 Reddito agrario € 6,17

La data del 13.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.

DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	180				Seminativo arborato	4	3980 mq	6,17 €	6,17 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si trova in un buono stato lavorativo.

PARTI COMUNI

Il terreno non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non è gravato da servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è libero e in possesso dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/2008 al 13/11/2023	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO RAPONI	03/04/2008	42887	18396
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	11/04/2008	6169	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 18/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980.

In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno con sovrastante campo fotovoltaico (di altra proprietà) ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene da alienare è solo quello del terreno

CONFINI

l'immobile confina a:

- Nord: con le particelle n. 201;
- Est: con la particella n. 34;
- Sud: con la strada vicinale Bagnatore;
- Ovest: con le particelle n. 15;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parco fotovoltaico	4430,00 mq	4430,00 mq	1	4430,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4430,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:**4430,00 mq**

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1965 al 11/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 33 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4430 Reddito dominicale € 58,34 Reddito agrario € 58,34
Dal 11/12/2006 al 10/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 33 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4430 Reddito dominicale € 58,34 Reddito agrario € 58,34
Dal 10/09/2012 al 27/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 211, Zc. 2 Categoria EU Rendita € 0,00 Piano T
Dal 27/09/2012 al 15/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 211, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 4.290,00 Piano T
Dal 15/05/2013 al 14/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 211, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 6.538,10 Piano T
Dal 14/04/2015 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 211, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 6.538,10 Piano T
Dal 09/05/2016 al 30/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 211, Zc. 2 Categoria D1 Cl.2 Rendita € 772,00 Piano T
Dal 30/09/2016 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 211, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 1.210,00 Piano T



La data del 15.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	211		2	D1				1210 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero

STATO CONSERVATIVO

L'intero compendio si trova in uno stato di abbandono e l'impianto non è funzionante in quanto privo di tutti i componenti necessari per la sua messa in attività.

PARTI COMUNI

Il terreno non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non è gravato da servitù apparenti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Ferentino in zona sottoposta a P.T.P. del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comprato a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16. Una piccola porzione del terreno, posta nella zona a confine con particella n. 201, pari a circa 100 mq ricade nella zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene (ex particella n. 33 ora 211 del foglio 76) risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 01/09/2016
- Scadenza disdetta: 31/08/2032

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta essere stato concesso in locazione alla società **** Omissis **** con sede in Ferentino Via Torre Fessa (oggi società fallita RGF 18_2020), nella qualità di conduttore, con importo mensile di Euro 1.500,00 + I.V.A. con decorrenza dal 01.09.2016 fino alla scadenza del 31.08.2032. Nell'art. 14 di detto contratto il conduttore si impegnava al pagamento anticipato dell'intero importo contrattuale entro il 31.12.2016. Il contratto non risulta essere stato registrato

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.500,00

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1965 al 11/12/2006	**** Omissis ****	Atto di Donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gargiullo	03/10/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Ferentino	23/10/1965	490			
Dal 11/12/2006 al 15/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO RAPONI	11/12/2006	40375	16805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	15/12/2006	18663	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Frosinone					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 18/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Frosinone il 22/05/2009
Reg. gen. 12879 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 1.860.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 930.000,00
Rogante: Donato Pastorino
Data: 21/05/2009
N° repertorio: 39917
N° raccolta: 21470
Note: Annotazione di restrizione dei beni annotata il 17/05/2010 al n. 1574 di formalità con la quale sono state svincolate le unità immobiliari censite al fog. 76 mappale 178 sub 1 e 2
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente quanto segue:

- nella nota d'iscrizione del 22/05/2009 RP 1719 è riportata all'unità negoziale 1, immobile 1, la particella al Fl. 76 Mapp. 33 che, a seguito di variazione catastale del 10/09/2012, ha generato l'immobile pignorato di cui al Fl. 76 Mapp. 211.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16.

Una piccola porzione del terreno, posta nella zona a confine con particella n. 201, pari a circa 100 mq ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene (ex particella n. 33 ora 211 del foglio 76) risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Una piccola porzione del terreno, posta nella zona a confine con particella n. 201, pari a circa 100 mq ricade nella zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Non sono presenti altri vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Porzione di un campo fotovoltaico ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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



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

CONFINI

l'immobile confina a:

- Nord - Est: con la particella n. 212 sub 1;
- nei restanti lati con la particelle n. 213;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parco fotovoltaico	260,00 mq	260,00 mq	1	260,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				260,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1975 al 12/07/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 43 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8060 Reddito dominicale € 66,60 Reddito agrario € 45,79
Dal 12/07/1977 al 10/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 43 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4030 Reddito dominicale € 33,30 Reddito agrario € 22,89
Dal 10/03/1988 al 27/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 88 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4030 Reddito dominicale € 33,30



		Reddito agrario € 22,89
Dal 27/09/1989 al 25/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 88 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4030 Reddito dominicale € 33,30 Reddito agrario € 22,89
Dal 25/03/1997 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 88 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3550 Reddito dominicale € 29,33 Reddito agrario € 20,17
Dal 11/10/2010 al 11/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 193 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1565 Reddito dominicale € 12,93 Reddito agrario € 8,89
Dal 11/09/2012 al 27/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 212 Categoria F1 Rendita € 0,00 Piano T
Dal 27/09/2012 al 15/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 212, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 390,00 Piano T
Dal 15/05/2013 al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 76, Part. 212, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 597,70 Piano T
Dal 18/10/2013 al 14/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 76, Part. 212, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 390,00 Piano T
Dal 14/04/2015 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 76, Part. 212, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 390,00 Piano T
Dal 09/05/2016 al 30/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 76, Part. 212, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 54,00 Piano T
Dal 30/09/2016 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 76, Part. 212, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 80,00 Piano T



La data del 15.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	76	212	2		D1				80 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero

STATO CONSERVATIVO

L'intero compendio si trova in uno stato di abbandono e l'impianto non è funzionante in quanto privo di tutti i componenti necessari per la sua messa in attività.

PARTI COMUNI

I pannelli fotovoltaici ubicati su detta particella ha parti in comune con l'unità immobiliare censita al foglio 76 mappale 212 sub 1, in quanto costituiscono n unico impianto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il bene non è gravato da servitù apparenti ad esclusione dell'impianto di collegamento dei pannelli fotovoltaici tra i due subalterni 1 e 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Ferentino in zona sottoposta a P.T.P.R. del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16. Il terreno ricade nella zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

L'intero compendio immobiliare è stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 08/07/2010
- Scadenza disdetta: 07/07/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta essere stato concesso con convenzione tariffe fotovoltaico alla società **** Omissis **** con sede in Roma Via Maresciallo Pilsudski n.92. La **** Omissis ****, con detta convenzione, riconosce alla **** Omissis **** un importo pari a 0,422 €/Kw con decorrenza dal 08.07.2010 fino alla scadenza del 07.07.2030. La convenzione è stata identificata con il n. 144834. La convenzione non risulta essere stata registrata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1975 al 12/07/1977	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Ferentino	23/10/1965	19	295
Dal 12/07/1977 al 10/03/1988	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIA MARINI	12/07/1977	600896	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	15/12/2006	18663	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	26/07/1977	3270.1	
Dal 10/03/1988 al 27/09/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/03/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	12/01/1989	28	443
Dal 27/09/1989 al 15/11/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo SALVI	27/09/1989	14388	3638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone	20/10/1989	11439	114352



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Frosinone	16/10/1989	3001	I

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 18/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
 Iscritto a Frosinone il 22/05/2009
 Reg. gen. 12879 - Reg. part. 1719
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.860.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 930.000,00
 Rogante: Donato Pastorino
 Data: 21/05/2009
 N° repertorio: 39917
 N° raccolta: 21470
 Note: Annotazione di restrizione dei beni annotata il 17/05/2010 al n. 1574 di formalità con la quale sono state svincolate le unità immobiliari censite al fog. 76 mappale 178 sub 1 e 2
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Frosinone il 17/05/2011
 Reg. gen. 9977 - Reg. part. 1489
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.846.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 923.000,00
 Rogante: Donato Pastorino
 Data: 11/05/2011
 N° repertorio: 41687
 N° raccolta: 22696



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2019
Reg. gen. 1574 - Reg. part. 12182
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Frosinone il 04/10/2019
Reg. gen. 2139 - Reg. part. 15508
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/03/2022
Reg. gen. 5214 - Reg. part. 4266
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 24/11/2022

Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 25/09/2023

Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;

2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente quanto segue:

- nella nota d'iscrizione del 22/05/2009 RP 1719 è riportata all'unità negoziale 1, immobile 2, la particella al Fl. 76 Mapp. 88 che, a seguito di variazione catastale dell'11/10/2010, ha dapprima generato l'immobile al Fl. 76 Mapp. 193 e, successivamente, con variazione catastale dell'11/09/2012, ha generato l'immobile censito nel NCT al Fl. 76 Mapp. 212 con la qualità Ente Urbano. In quest'ultima variazione sono stati compresi, nella consistenza superficiaria, anche gli immobili ai mappali 9 e 200. In ultimo è stato censito nel Catasto Fabbricati l'immobile oggetto di pignoramento di cui al Foglio 76 Mappale 212 Sub. 2;

- nel quadro 'D' della nota di iscrizione del 04/10/2019 RP 2139, eseguita in ripetizione della nota d'iscrizione del 25/07/2019 RP 12182, si legge "la presente in ripetizione per errata indicazione della data di nascita di **** Omissis **** come erroneamente indicato nell'iscrizione del 25/07/2019, tale rettifica comprende inevitabilmente anche la correzione del suo codice fiscale ...omissis...";

- - nella nota d'iscrizione del 17/05/2011 RP 1489 è riportata la particella al Fl. 76 Mapp. 200 che, a seguito di variazione catastale dell'11/09/2012, ha generato l'immobile censito nel NCT al Fl. 76 Mapp. 212 con la qualità Ente Urbano. In ultimo è stato censito nel Catasto Fabbricati l'immobile oggetto di pignoramento di cui al Foglio 76 Mappale 212 Sub. 2.

NORMATIVA URBANISTICA



Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16.

Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'impianto fotovoltaico è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 88 del 24.09.2009 in seguito all'istanza presentata dalla **** Omissis **** in data 01.09.2009 con prot. n. 19166 in variante al precedente permesso di costruire n.68 del 20.07.2009 per la realizzazione di pensiline con impianto fotovoltaico integrato ai sensi dell'art. 2 del DM 19.02.2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno ricade nella zona sottoposta a vincolo del Sito di Interesse Nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).



Non sono presenti altri vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,
- **Bene N° 9** - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta,

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNIS UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNIS UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

~~BENE IN ABITAZIONE~~ TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

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

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

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

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

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNIS UBICATO A FERENTINO

(FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai

seguenti esecutati:

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



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

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

CONFINI

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNIS UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA

FORMA COPERTA, PIANO T l'immobile confina a:

- Nord: con la particella n. 40 ;
- Est: con la particella n. 212;
- Sud: con la particella n. 198;
- Ovest: con la strada pubblica Via Forma Coperta;

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNIS UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA

FORMA COPERTA, PIANO T l'immobile confina a:

- Nord: con la particella n. 197;
- Est: con la particella n. 202;
- Sud: con la particella n. 202;
- Ovest: con la strada pubblica Via Forma Coperta;

CONSISTENZA

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNIS UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA,

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1580,00 mq	1580,00 mq	1	1580,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1580,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA,

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	3183,00 mq	3183,00 mq	1	3183,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3183,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3183,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA,**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1970 al 21/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 37 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 21570 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 122,54
Dal 12/04/1991 al 20/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 123 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17990 Reddito dominicale € 148,49 Reddito agrario € 102,09
Dal 20/03/1997 al 11/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 123 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17970 Reddito dominicale € 148,49 Reddito agrario € 102,09
Dal 21/02/1998 al 12/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 37 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 21570 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 122,54
Dal 11/02/2010 al 20/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 177 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17730 Reddito dominicale € 146,51 Reddito agrario € 100,72
Dal 20/10/2010 al 19/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 197



		Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1580 Reddito dominicale € 13,06 Reddito agrario € 8,98
--	--	---

La data del 19.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA,

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1970 al 21/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 37 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 21570 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 122,54
Dal 12/04/1991 al 20/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 123 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17990 Reddito dominicale € 148,49 Reddito agrario € 102,09
Dal 20/03/1997 al 11/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 123 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17970 Reddito dominicale € 148,49 Reddito agrario € 102,09
Dal 21/02/1998 al 12/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 37 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 21570 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 122,54
Dal 11/02/2010 al 20/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 177 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17730 Reddito dominicale € 146,51 Reddito agrario € 100,72
Dal 20/10/2010 al 19/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 198 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3183 Reddito dominicale € 26,30 Reddito agrario € 18,08



La data del 19.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA,

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
76	197				Seminativo irriguo	3	1580 mq	13,06 €	8,98 €	

Corrispondenza catastale

Non corrisponde solo la qualità in quanto il terreno è ancora censito come seminativo irriguo di classe 3

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA,

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
76	198				Seminativo irriguo	3	3183 mq	26,3 €	18,08 €	

Corrispondenza catastale

Non corrisponde solo la qualità in quanto il terreno è ancora censito come seminativo irriguo di classe 3

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero. Vi è un preliminare di compravendita sottoscritto in data 01.06.2015 e registrato il 03.08.2015 al n. 1436 serie 3 con il quale i proprietari trasferivano il bene alla **** Omissis ****.

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero. Vi è un preliminare di compravendita sottoscritto in data 01.06.2015 e registrato il 03.08.2015 al n. 1436 serie 3 con il quale i proprietari trasferivano il bene alla **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

L'intero compendio si trova in un non buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

L'intero compendio si trova in un non buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

La struttura sportiva forma un unico compendio immobiliare con la restante parte ubicata sulla particella censita al foglio 76 mappale 198.

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

La struttura sportiva forma un unico compendio immobiliare con la restante parte ubicata sulla particella censita al foglio 76 mappale 197.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA



Il bene non è gravato da servitù apparenti a favore di altri fondi ad esclusione dei servizi a disposizione dell'impianto sportivo.

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Il bene non è gravato da servitù apparenti a favore di altri fondi ad esclusione dei servizi a disposizione dell'impianto sportivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988;

2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16.

Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988;

2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16.

Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento



finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1970 al 21/02/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/09/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Frosinone	24/08/1977	101	110	
Dal 21/02/1988 al 20/03/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/1988		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone	19/07/1991	10712	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	25/07/1988	1	12231
Dal 20/03/1997 al 19/11/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Pastorino	20/03/1997	23629	11701
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone	08/04/1997	6610	5642
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	03/04/1997		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1970 al 21/02/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/09/1970		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	24/08/1977	101	110
Dal 21/02/1988 al 20/03/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone	19/07/1991	10712	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	25/07/1988	1	12231
Dal 20/03/1997 al 19/11/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Pastorino	20/03/1997	23629	11701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone	08/04/1997	6610	5642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	03/04/1997		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 18/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Frosinone il 22/05/2009
Reg. gen. 12879 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 1.860.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 930.000,00
Rogante: Donato Pastorino
Data: 21/05/2009
N° repertorio: 39917
N° raccolta: 21470
Note: Annotazione di restrizione dei beni annotata il 17/05/2010 al n. 1574 di formalità con la quale sono state svincolate le unità immobiliari censite al fog. 76 mappale 178 sub 1 e 2
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2019
Reg. gen. 1574 - Reg. part. 12182
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Frosinone il 04/10/2019
Reg. gen. 2139 - Reg. part. 15508
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE



Data: 29/09/2020

N° repertorio: 867/2020

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 12/09/2022
Reg. gen. 16429 - Reg. part. 1587
Quota: 1/2
Importo: € 1.716.582,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 858.291,11
Rogante: Agenzia delle Entrate di Roma
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 5007
N° raccolta: 4722

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente quanto segue:

- nella nota d'iscrizione del 22/05/2009 RP 1719 è riportata all'unità negoziale 2, immobile 1, la particella al Fl. 76 Mapp. 123 che, a seguito di variazione catastale dell'11/02/2010, ha dapprima generato l'immobile al Fl. 76 Mapp. 177 e, successivamente, con variazione catastale del 20/10/2010, ha generato l'immobile censito nel NCT al Fl. 76 Mapp. 197;

- nel quadro 'D' della nota di iscrizione del 04/10/2019 RP 2139, eseguita in ripetizione della nota d'iscrizione del 25/07/2019 RP 12182, si legge "la presente in ripetizione per errata indicazione della data di nascita di **** Omissis **** come erroneamente indicato nell'iscrizione del 25/07/2019, tale rettifica comprende inevitabilmente anche la correzione del suo codice fiscale ...omissis...".

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 18/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Frosinone il 22/05/2009
Reg. gen. 12879 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 1.860.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 930.000,00
Rogante: Donato Pastorino
Data: 21/05/2009
N° repertorio: 39917
N° raccolta: 21470
Note: Annotazione di restrizione dei beni annotata il 17/05/2010 al n. 1574 di formalità con la quale sono state svincolate le unità immobiliari censite al fog. 76 mappale 178 sub 1 e 2



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2019
Reg. gen. 1574 - Reg. part. 12182
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Frosinone il 04/10/2019
Reg. gen. 2139 - Reg. part. 15508
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.161,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma



Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 12/09/2022
Reg. gen. 16429 - Reg. part. 1587
Quota: 1/2
Importo: € 1.716.582,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 858.291,11
Rogante: Agenzia delle Entrate di Roma
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 5007
N° raccolta: 4722

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente quanto segue:

- nella nota d'iscrizione del 22/05/2009 RP 1719 è riportata all'unità negoziale 2, immobile 1, la particella al Fl. 76 Mapp. 123 che, a seguito di variazione catastale dell'11/02/2010, ha dapprima generato l'immobile al Fl. 76 Mapp. 177 e, successivamente, con variazione catastale del 20/10/2010, ha generato l'immobile censito nel NCT al Fl. 76 Mapp. 198;



- nel quadro 'D' della nota di iscrizione del 04/10/2019 RP 2139, eseguita in ripetizione della nota d'iscrizione del 25/07/2019 RP 12182, si legge "la presente in ripetizione per errata indicazione della data di nascita di **** Omissis **** come erroneamente indicato nell'iscrizione del 25/07/2019, tale rettifica comprende inevitabilmente anche la correzione del suo codice fiscale ...omissis...".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988;

2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16.

Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988;

2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16.

Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'impianto per l'intervento di "realizzazione dei campi sportivi e servizi ad uso aziendale con completamento di edificio esistente con il cambio di destinazione d'uso" è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 2 del 13.01.2016 (e precedente Provvedimento Unico Autorizzativo del Comune di Ferentino N° 1/2016) in seguito all'istanza presentata dalla **** Omissis ****. La **** Omissis **** non essendo la proprietaria dei beni ha presentato e ottenuto il Permesso a Costruire in forza del preliminare di compravendita sottoscritto in data 01.06.2015 e registrato il 03.08.2015 al n. 1436 serie 3.

Si fa presente che nel progetto sono stati previsti 3 campi da tennis e tra il primo (quello posto ad ovest, il più vicino alla sede viaria) e gli altri due erano previsti due spazi (area disponibile, cfr progetto) mentre nella realtà i due campi costruiti verso est, ovvero sono stati traslati verso ovest e realizzati in modo continuo gli uni dagli altri. Inoltre dove doveva essere costruito il terzo campo (ovvero quello verso est) è stato realizzato un campo da padel. Questa ultima tipologia di attività sportiva non era stata prevista nel progetto e pertanto è stato realizzato senza titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'impianto per l'intervento di "realizzazione dei campi sportivi e servizi ad uso aziendale con completamento di edificio esistente con il cambio di destinazione d'uso" è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 2 del 13.01.2016 (e precedente Provvedimento Unico Autorizzativo del Comune di Ferentino N° 1/2016) in seguito all'istanza presentata dalla **** Omissis ****. La **** Omissis **** non essendo la proprietaria dei beni ha presentato e ottenuto il Permesso a Costruire in forza del preliminare di compravendita sottoscritto in data 01.06.2015 e registrato il 03.08.2015 al n. 1436 serie 3.

Si fa presente che nel progetto sono stati previsti 3 campi da tennis e tra il primo (quello posto ad ovest, il più vicino alla sede viaria) e gli altri due erano previsti due spazi (area disponibile, cfr progetto) mentre nella



realta' i due campi costruiti verso est, ovvero sono stati traslati verso ovest e realizzati in modo continuo gli uni dagli altri. Inoltre dove doveva essere costruito il terzo campo (ovvero quello verso est) è stato realizzato un campo da padel. Quest'ultima tipologia di attività sportiva non era stata prevista nel progetto e pertanto è stato realizzato senza titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno ricade nella zona sottoposta a vincolo del Sito di Interesse Nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Non sono presenti altri vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno ricade nella zona sottoposta a vincolo del Sito di Interesse Nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).



Non sono presenti altri vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T
- **Bene N° 11** - Fabbricato industriale ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

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

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

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

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

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

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

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

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



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

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

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

CONFINI

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

l'immobile confina a:

- Nord: con la particella n. 178 sub 1;
- Est: con la particella n. 178 sub 3;
- Sud: con la particella n. 178 sub 3;
- Ovest: con la particella n. 178 sub 3;

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

l'immobile confina a:

- Nord: con la particella n. 178 sub 3;
- Est: con la particella n. 178 sub 3;
- Sud: con la particella n. 178 sub 2;
- Ovest: con la particella n. 178 sub 3;

CONSISTENZA

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	18,00 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1970 al 21/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 37 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 21570 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 122,54
Dal 12/04/1991 al 20/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 123 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17990 Reddito dominicale € 148,49 Reddito agrario € 102,09
Dal 20/03/1997 al 11/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 123 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17970 Reddito dominicale € 148,49 Reddito agrario € 102,09
Dal 21/02/1998 al 12/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 37 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 21570 Reddito dominicale € 178,24



		Reddito agrario € 122,54
Dal 11/02/2010 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 76, Part. 178 Categoria F1 Superficie catastale 240 mq
Dal 15/02/2010 al 08/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 178, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 102,00 Piano T
Dal 14/04/2015 al 20/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 178, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 102,00

La data del 20.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1970 al 21/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 37 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 21570 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 122,54
Dal 12/04/1991 al 20/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 123 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17990 Reddito dominicale € 148,49 Reddito agrario € 102,09
Dal 20/03/1997 al 11/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 123 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17970 Reddito dominicale € 148,49 Reddito agrario € 102,09
Dal 21/02/1998 al 12/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 37 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 21570 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 122,54
Dal 11/02/2010 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 178 Categoria F1 Superficie catastale 240 mq
Dal 15/02/2010 al 08/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 178, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D1



		Rendita € 66,00 Piano T
Dal 14/04/2015 al 20/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 178, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 66,00

La data del 20.11.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	178	2	2	D1				102 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	178	1	2	D1				66 €		

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 11 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo risultava utilizzato dalla società acquirente dalla **** Omissis ****, in forza dell'atto stipulato dal notaio Ortolan in data 24.03.2023 con rep. 248283 racc. n. 19385 e reg.to a Frosinone il 14.04.2023 al n. 2624 serie 1T e trascritto il 17.04.2023 al Reg. Part. n. 5649.

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

La porzione di immobile di minore dimensione, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dalla società acquirente dalla **** Omissis **** in fallimento, in forza dell'atto stipulato dal notaio Ortolan in data 24.03.2023 con rep. 248283 racc. n. 19385 e reg.to a Frosinone il 14.04.2023 al n. 2624 serie 1T e trascritto il 17.04.2023 al Reg. Part. n. 5649, mentre quello di maggiore dimensione è in possesso dell'ENEL.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

L'intero compendio si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

L'intero compendio si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione.



PARTI COMUNI

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Sul bene gravano le servitù a favore dei terreni e fabbricati ove sono ubicati i pannelli fotovoltaici, ovvero a favore delle particelle n. 202, 211 e 212 del foglio 76.

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Sul bene gravano le servitù a favore dei terreni e fabbricati ove sono ubicati i pannelli fotovoltaici, ovvero a favore delle particelle n. 202, 211 e 212 del foglio 76.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Il bene non è gravato da servitù apparenti a favore di altri fondi ad esclusione delle servitù a disposizione degli impianti fotovoltaici ubicati sui terreni censiti al foglio 76 particelle nn. 202, 211 e 212.

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Il bene non è gravato da servitù apparenti a favore di altri fondi ad esclusione delle servitù a disposizione degli impianti fotovoltaici ubicati sui terreni censiti al foglio 76 particelle nn. 202, 211 e 212.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - FCABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Il terreno su cui è ubicata la cabina ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988;

2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16.

Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo



Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

Il fabbricato, a semplice elevazione, realizzata con pannelli prefabbricati in cls con copertura piana. La porta d'ingresso è in lamiera.

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Il terreno su cui è ubicata la cabina ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988;

2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16.

Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

Il fabbricato, costituito da due vani è a semplice elevazione, realizzato con pannelli prefabbricati in cls con copertura piana. Le porte d'ingresso sono in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



La porzione di immobile di minore dimensione, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dalla società acquirente dalla **** Omissis **** in fallimento, in forza dell'atto stipulato dal notaio Ortolan in data 24.03.2023 con rep. 248283 racc. n. 19385 e reg.to a Frosinone il 14.04.2023 al n. 2624 serie 1T e trascritto il 17.04.2023 al Reg. Part. n. 5649, mentre quello di maggiore dimensione è in possesso dell'ENEL.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1970 al 21/02/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/09/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	24/08/1977	101	110
Dal 21/02/1988 al 20/03/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone	19/07/1991		10712
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	25/07/1988	1	12231
Dal 20/03/1997 al 19/11/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Pastorino	20/03/1997	23629	11701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri immobiliari di	08/04/1997	6610	5642		



		Frosinone			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	03/04/1997		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 19/09/1970 al 21/02/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			19/09/1970			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Frosinone	24/08/1977	101	110		
Dal 21/02/1988 al 20/03/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			21/02/1988			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone	19/07/1991		10712
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di	25/07/1988	1	12231		



		Roma			
Dal 20/03/1997 al 19/11/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Pastorino	20/03/1997	23629	11701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone	08/04/1997	6610	5642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Frosinone	03/04/1997				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 18/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 25/07/2019
 Reg. gen. 1574 - Reg. part. 12182
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 249.181,81
 Rogante: Tribunale di Frosinone
 Data: 21/12/2018
 N° repertorio: 1292/2018



- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Atto giudiziario
 Iscritto a Frosinone il 04/10/2019
 Reg. gen. 2139 - Reg. part. 15508
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 249.181,81
 Data: 21/12/2018
 N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
 Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
 Quota: 1/1
 Importo: € 75.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 64.691,06
 Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
 Data: 29/09/2020
 N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
 Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 2.083.164,39
 Rogante: Tribunale di Frosinone
 Data: 08/09/2020
 N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
 Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 309.000,00
 Rogante: Tribunale di Roma
 Data: 31/03/2021
 N° repertorio: 6477
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Derivante da Ruolo
 Iscritto a Frosinone il 12/09/2022
 Reg. gen. 16429 - Reg. part. 1587
 Quota: 1/2
 Importo: € 1.716.582,22
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 858.291,11
 Rogante: Agenzia delle Entrate di Roma



Data: 09/09/2022
N° repertorio: 5007
N° raccolta: 4722

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente quanto segue:

- nel quadro 'D' della nota di iscrizione del 04/10/2019 RP 2139, eseguita in ripetizione della nota d'iscrizione del 25/07/2019 RP 12182, si legge "la presente in ripetizione per errata indicazione della data di nascita di **** Omissis **** come erroneamente indicato nell'iscrizione del 25/07/2019, tale rettifica comprende inevitabilmente anche la correzione del suo codice fiscale ...omissis...".

BENE N° 11 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 18/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2019
Reg. gen. 1574 - Reg. part. 12182
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Frosinone il 04/10/2019
Reg. gen. 2139 - Reg. part. 15508
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma



Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 12/09/2022
Reg. gen. 16429 - Reg. part. 1587
Quota: 1/2
Importo: € 1.716.582,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 858.291,11
Rogante: Agenzia delle Entrate di Roma
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 5007
N° raccolta: 4722

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00 cadauna.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte nell'allegate visure Ipotecarie.

Si fa presente quanto segue:

- nel quadro 'D' della nota di iscrizione del 04/10/2019 RP 2139, eseguita in ripetizione della nota d'iscrizione del 25/07/2019 RP 12182, si legge "la presente in ripetizione per errata indicazione della data di nascita di **** Omissis **** come erroneamente indicato nell'iscrizione del 25/07/2019, tale rettifica comprende



inevitabilmente anche la correzione del suo codice fiscale ...omissis...".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988;

2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16.

Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988;

2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16.

Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

~~L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.~~
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La cabina elettrica è stata realizzata contestualmente all'impianto fotovoltaico il quale è stato edificato in forza del permesso di costruire n. 88 del 24.09.2009 in seguito all'istanza presentata dalla **** Omissis **** in data 01.09.2009 con prot. n. 19166 in variante al precedente permesso di costruire n.68 del 20.07.2009 per la realizzazione di pensiline con impianto fotovoltaico integrato ai sensi dell'art. 2 del DM 19.02.2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

~~L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.~~
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La cabina elettrica è stata realizzata contestualmente all'impianto fotovoltaico il quale è stato edificato in forza del permesso di costruire n. 88 del 24.09.2009 in seguito all'istanza presentata dalla **** Omissis **** in data 01.09.2009 con prot. n. 19166 in variante al precedente permesso di costruire n.68 del 20.07.2009 per la realizzazione di pensiline con impianto fotovoltaico integrato ai sensi dell'art. 2 del DM 19.02.2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno ricade nella zona sottoposta a vincolo del Sito di Interesse Nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Non sono presenti altri vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno ricade nella zona sottoposta a vincolo del Sito di Interesse Nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica).

Non sono presenti altri vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1
Trattasi di un villino a duplice elevazione fuori terra. Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente, ad uso civile abitazione, a duplice elevazione. L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 28 mappale 970 con la categoria A/7 di classe 4. Ha una struttura portante in cemento armato con copertura a tetto a falde del tipo a capanna. Il collegamento tra il piano terra e primo avviene per mezzo di una scala interna. L'immobile si trova in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato. Il piano terra, adibito prettamente a zona giorno oltre ad un garage e a due locali accessori. Il piano terra è adibito a zona



giorno e notte. La corte pertinenziale esclusiva, tra coperto e scoperto, ha una superficie pari a circa 640 mq. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione. Risulta essere così composto: PIANO TERRA: Locale Lavatoio: 6,42 mq Locale cantina: 5,26 mq Garage: 52,05 mq disimpegno: 4,20 mq Ripostiglio: 3,67 mq Bagno: 7,89 mq Ingresso-soggiorno: 94,29 mq cucina: 10,69 mq PIANO PRIMO: soggiorno: 53,85 mq cucina: 27,17 mq; vano scala: 6,42 mq disimpegno: 2,05 mq; bagno: 4,53 mq disimpegno: 8,63 mq Camera da letto 1: 16,81 mq bagno: 14,96 mq Camera da letto 2: 15,99 mq Camera da letto 3: 19,34 mq Spogliatoio: 5,31 mq Balcone: 15,58 mq Terrazzo: 74,46 mq

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 970, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 149.698,26

Per quanto concerne il valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto oltre ai prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, anche da riscontri di mercato noti al sottoscritto per immobili simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una modesta vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 800,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio (vedi Allegato). Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (550,00 + 800)/2 = € 675,00/mq$. Tenendo conto delle buone finiture dell'edificio e dello stato di manutenzione dell'unità pignorata si procede ad incrementare il V_m , sopra individuato, di un valore pari al 15% sul valore medio ottenendo così il seguente

valore unitario di mercato: € 675,00 + 15% = € 776,25/mq.

Bisogna tener presente che sull'immobile vi è il gravame del diritto di abitazione a favore dell'ex coniuge la quale ha attualmente 57 anni e, conseguentemente, il valore della nuda proprietà in capo all'esecutato è pari al 40%.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 5.330 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Di fatto costituisce la corte pertinenziale del fabbricato (cementata e provvista di muretti di delimitazione). Su detta particella è ubicata anche la strada di accesso al fabbricato. La porzione di terreno non cementata ha un soprassuolo costituito per la maggior parte da piante di ulivo. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 969 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 5.330 mq con RD 17,89 € e RA 17,89 €.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 969, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 63.960,00

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 5.330 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Di fatto costituisce la corte pertinenziale del fabbricato. Su detta particella è ubicata anche la strada di accesso al fabbricato censito con il mappale 970. Il soprassuolo costituito per la maggior parte da piante di ulivo e da altre tipologie. Per quanto concerne il valore di mercato del terreno si è tenuto conto oltre ai valori agricoli medi della provincia, indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, anche da riscontri di mercato noti al sottoscritto per terreni simili siti nella stessa zona di ubicazione



dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, destinazione urbanistica, soprassuolo, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una modesta vitalità del mercato immobiliare con riferimento a terreni con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per i terreni agricoli, ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 2,00 €/mq ad un massimo di 10,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio (vedi Allegato). Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (2,00 + 10,00)/2 = € 6,00/mq$. Tenendo conto dell'attuale utilizzo, del soprassuolo e delle servitù gravanti si procede a duplicare il V_m , sopra individuato, ottenendo così il seguente valore unitario di mercato: $€ 6,00 \times 2 = € 12,00/mq$.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 205 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Nello stato di fatto tutta l'estensione della particella è adibita a strada privata. L'intero percorso risulta cementato e delimitato da un cordolo in ca con sovrastante rete metallica. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 818 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 205 mq con RD 0,69 € e RA 0,69 €.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 818, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 4.305,00

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 205 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Di fatto costituisce la porzione di strada di accesso al fabbricato censito al fog. 28 mappale 970. Su detta particella è ubicata la strada di accesso al fabbricato censito con il mappale n. 970. L'intera particella risulta completamente cementata. Per quanto concerne il valore di mercato del terreno si è tenuto conto oltre ai valori agricoli medi della provincia, indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, anche da riscontri di mercato noti al sottoscritto per terreni simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, destinazione urbanistica, soprassuolo, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una modesta vitalità del mercato immobiliare con riferimento a terreni con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per i terreni agricoli, ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 2,00 €/mq ad un massimo di 10,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio (vedi Allegato). Se si prende come valore unitario di mercato il valore medio si ha: $V_m = (2,00 + 10,00)/2 = € 6,00/mq$. Bisogna tener conto dell'attuale stato dei luoghi (battuto di cemento), del suo reale utilizzo e delle servitù gravanti pertanto per una gettata di cemento con spessore max 15 cm si ha un valore che oscilla da un minimo di 16,00 €/mq ad un massimo di € 24,00/mq. Si prende come valore unitario di mercato il valore medio che è: $V_m = (18,00 + 24,00)/2 = € 21,00/mq$. Si ha così il seguente valore di mercato: $205 \text{ mq} \times € 21,00/mq = € 4.305,00$

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 1547 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da Nord verso sud. Nella parte posta a nord di fatto costituisce la corte pertinenziale del fabbricato censito con la particella



n. 970 (zona cementata). Su detta particella è ubicata anche la strada carrabile di accesso al piano primo del fabbricato (mappale 970). La porzione di terreno non cementata è priva di soprassuolo. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 837 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 1547 mq con RD 5,19 € e RA 5,19 €.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 837, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 15.470,00

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 5.330 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Di fatto costituisce la corte pertinenziale del fabbricato. Su detta particella è ubicata anche la strada di accesso al fabbricato censito con il mappale 970. Il soprassuolo costituito per la maggior parte da piante di ulivo e da altre tipologie. Per quanto concerne il valore di mercato del terreno si è tenuto conto oltre ai valori agricoli medi della provincia, indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, anche da riscontri di mercato noti al sottoscritto per terreni simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, destinazione urbanistica, soprassuolo, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una modesta vitalità del mercato immobiliare con riferimento a terreni con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per i terreni agricoli, ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 2,00 €/mq ad un massimo di 10,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio (vedi Allegato). Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (2,00 + 10,00)/2 = € 6,00/mq$. Tenendo conto dell'attuale utilizzo (in parte corte pertinenziale), dell'assenza soprassuolo e delle servitù gravanti si procede ad indicare come valore unitario di mercato il max di quello individuato che è pari ad € 10,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1	482,12 mq	77.625,00 €/mq	€ 374.245,65	40,00%	€ 149.698,26
Bene N° 2 - Terreno Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	5330,00 mq	12,00 €/mq	€ 63.960,00	100,00%	€ 63.960,00
Bene N° 3 - Terreno Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	205,00 mq	21,00 €/mq	€ 4.305,00	100,00%	€ 4.305,00
Bene N° 4 - Terreno Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	1547,00 mq	10,00 €/mq	€ 15.470,00	100,00%	€ 15.470,00
				Valore di stima:	€ 233.433,26



Valore di stima: € 233.433,26

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	7352,83	€
oneri urbanizzazione	597,09	€
oneri costo di costruzione	1596,17	€
Spese per la demolizione delle porzioni illegittime	9400,00	€
Spese tecniche e diritti per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni	4000,00	€
Redazione certificazione mancante per impianti	1500,00	€

Valore finale di stima: € 209.000,00

Per regolarizzare l'immobile necessita ancora effettuare i seguenti versamenti, come indicati nella comunicazione redatta dai tecnici comunali il 02.09.2005:

- 1) oneri dell'oblazione da pagare indicata dal Comune alla data del 30.09.2005 era pari ad € 5748,71, al quale aggiungendo gli interessi legali fino al 28.11.2023 è pari ad € 7.352,83;
- 2) oneri di urbanizzazione da pagare indicata dal Comune alla data del 30.09.2005 era pari ad € 466,83, al quale aggiungendo gli interessi legali fino al 28.11.2023 è pari ad € 597,09;
- 3) oneri per il costo di costruzione da pagare indicata dal Comune alla data del 30.09.2005 era pari ad € 1.596,17, al quale aggiungendo gli interessi legali fino al 28.11.2023 è pari ad € 2.041,56.

Necessita effettuare la demolizione delle superfici non indicate nel progetto allegato alla domanda di condono edilizio ed effettuare il nuovo accatastamento. Per tale intervento necessita una spesa che viene arrotondata in cifra tonda in complessivi € 9.400,00.

Il valore complessivo del lotto, pari ad € 208.987,17, costituito da quattro unità immobiliari, viene arrotondato in cifra tonda in complessivi € 209.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Strada Vicinale Varvarella
Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 3980 mq, sito in località "Varvarella". Trattasi di un terreno in declivio da Ovest verso est. Il soprassuolo è costituito da alberi di ulivo ad eccezione della zona limitrofa alla strada vicinale. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 38 mappale 180 con la qualità di seminativo arborato di classe 4 della consistenza di 3980 mq con RD 6,17 € e RA 6,17 €.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 180, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.760,00
Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 3.980 mq, sito in località "Varvarella" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. L'accesso avviene direttamente dalla strada vicinale denominata Varvarella. Il soprassuolo costituito per la maggior parte da piante di ulivo. Per quanto concerne il valore di mercato del terreno si è tenuto



conto oltre ai valori agricoli medi della provincia, indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, anche da riscontri di mercato noti al sottoscritto per terreni simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, destinazione urbanistica, soprassuolo, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una modesta vitalità del mercato immobiliare con riferimento a terreni con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per i terreni agricoli, ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 3,00 €/mq ad un massimo di 7,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio (vedi Allegato). Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (3,00 + 7,00) / 2 = € 5,00/mq$. Tenendo conto del valore del soprassuolo (dovuto alla presenza della piantagione) e della sua ubicazione a ridosso della strada vicinale si ritiene congruo indicare come valore unitario di mercato in € 12,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Ferentino (FR) - Via Strada Vicinale Varvarella	3980,00 mq	12,00 €/mq	€ 47.760,00	100,00%	€ 47.760,00
				Valore di stima:	€ 47.760,00

Valore di stima: € 47.800,00

Valore finale di stima: € 47.800,00

Si procede ad arrotondare l'importo di € 47.760,00 individuato con stima nella cifra tonda di € 47.800,00.

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Terreno con sovrastante campo fotovoltaico (non di proprietà degli esecutati) ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T

Trattasi di un campo fotovoltaico (non di proprietà degli esecutati) su un terreno della consistenza complessiva catastale di 4430 mq, sito in località "Tartaro Nocchietto" o "Pietra Rotonda". Il terreno su cui sono ubicati i pannelli è in leggero declivio da Nord verso sud. I pannelli solari sono disposti su 36 file e su ciascuna di essa sono posizionati n. 20 pannelli, con una potenza nominale pari a 172,49 KW e con potenza lorda approssimativa di produzione pari a 15,00 Kwh. L'oggetto della presente stima è solo il terreno che è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 211 con la categoria D1 della rendita di € 1.210,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 211, Zc. 2, Categoria D1

Il solo terreno viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 68.665,00



Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 4.430 mq, sito in località "Tartaro Nocchietto" o "Pietra Rotonda" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da N.E. verso S.O.. L'accesso può avvenire direttamente dalla strada vicinale. Il soprassuolo è costituito da pannelli solari con una potenza nominale pari a 172,49 KW. Per quanto concerne il valore di mercato del terreno si è tenuto conto oltre ai valori agricoli medi della provincia, anche da riscontri di mercato noti al sottoscritto per terreni simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, destinazione urbanistica, soprassuolo, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una discreta vitalità del mercato immobiliare con riferimento a terreni con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato realizzati per i terreni ricadenti in zona a destinazione produttiva, ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 11,00 €/mq ad un massimo di 20,00 €/mq. Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (11,00 + 20,00)/2 = € 15,50/mq$. Non si procede a quantificare il valore del soprassuolo (dovuto alla presenza dell'impianto fotovoltaico) perché appartenete ad altra proprietà. Tenendo conto della presenza del contratto di locazione con scadenza al 31.08.2032 e dell'esigua larghezza del terreno (distanza minima dai confini per l'edificazione pari a 5 m) si ritiene congruo decurtare il valore unitario di mercato, sopra individuato in € 15,50/mq, di una percentuale pari al 40%. Si ottiene pertanto il seguente valore unitario di mercato: $€ 15,50/mq - 40\% = € 11,07 /mq$ che viene arrotondato in € 11,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	4430,00 mq	15,50 €/mq	€ 68.665,00	100,00%	€ 68.665,00
Valore di stima:					€ 68.665,00

Valore di stima: € 68.665,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Contratto di locazione fino al 31.08.2032	20,00	%
esigua larghezza del terreno che non consente una idonea edificazione, dovendo lasciare 5 m di distanza dai confini	20,00	%

Valore finale di stima: € 47.700,00



Si procede ad arrotondare in cifra tonda l'importo sopra individuato di € 47684,03 in complessivi € 47.700,00.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Porzione di un campo fotovoltaico ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T
Trattasi di un campo fotovoltaico formante un unico corpo con l'altro subalterno -censito con il sub 1- (in loco, infatti, non vi è alcuna materializzazione tra i due subalterni) su un terreno della consistenza complessiva catastale di 8045 mq (incluso il sub 1 e 2), sito in località "Tartaro Nocchietto". Il terreno, su cui sono ubicati i pannelli, è in leggero declivio da Nord verso sud. I pannelli solari, ubicati su detto sub 2, sono dislocati su un totale di n. 3 fila. La struttura portante (sia verticale che orizzontale), su cui sono ancorati i pannelli, è in ferro. La potenza nominale dell'intero complesso è pari a circa 289,05 KWp. L'intero compendio è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 212 subalterno 1 e 2 con la categoria D1 e con la rendita rispettivamente di € 1.790,00 e di € 80,00. Nel presente elaborato si procede a descrivere e stimare soltanto il sub 2 (avente una consistenza di 260 mq).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 212, Sub. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 7.794,80

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 7785 mq (tra coperto e scoperto), sito in località "Tartara Nocchietto" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato ad una quota di circa 170 mt slm, con un andamento in declivio da Nord verso Sud. L'accesso carrabile avviene per mezzo di un cancello in ferro a due ante (avente un'ampiezza totale di circa 5,05 mt) sorretto da due pilastri (avente dimensione di 40 cm x 40 cm) ubicato in corrispondenza della linea di confine tra la particella n. 126 e 127. Precisamente la servitù, come specificato dall'esecutato al custode, si diparte dalla strada vicinale Bagnatore per poi proseguire al centro dello spazio frapposto tra i due fabbricati ubicati sulla particella n. 126 per poi proseguire sulla particella n. 127 (il percorso è ben evidenziato in loco e riscontrabile anche dall'immagine ripresa da google earth). Si precisa che inizialmente tutto il compendio era un'unica proprietà, inclusa la particella n.126 in forza dell'atto di acquisto del Notaio Salvi in data 27.09.1989. Successivamente la particella n. 126 (sub e 2) è stata ceduta alla **** Omissis **** con atto del Notaio A. Salvi del 15.04.1998 Rep. 42491. Il soprassuolo è costituito da pannelli solari la cui potenza nominale complessiva (inclusi i pannelli ubicati sul sub 2) è pari a 289,05 KWp. Bisogna tener presente che il terreno ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16 e che ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "Bacino Del Fiume Sacco".

Per quanto concerne il valore di mercato del terreno si è tenuto conto dei riscontri di mercato noti al sottoscritto per terreni simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, destinazione urbanistica, soprassuolo, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una discreta vitalità del mercato immobiliare con riferimento a terreni con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato realizzati per i terreni ricadenti in zona a destinazione produttiva, ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 11,00 €/mq ad un massimo di 20,00 €/mq. Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (11,00 + 20,00) / 2 = € 15,50 / \text{mq}$. Per quanto concerne il valore del soprassuolo dovuto alla presenza dell'impianto fotovoltaico pari a 289,05 Kwp sull'intera superficie sub 1 e sub 2. Bisogna far presente che il cavo di alimentazione, la cabina e il trasformatore sono stati asportati mentre gli inverter (quelli presenti) non sono funzionanti. Inoltre l'impianto fotovoltaico è completamente privo di manutenzione. Bisogna tener conto della presenza della convenzione tariffe fotovoltaico con scadenza al 07.08.2030. Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (11,00 + 20,00) / 2 = € 15,50 / \text{mq}$. Per



quanto concerne il valore del soprassuolo dovuto alla presenza dell'impianto fotovoltaico pari a 289,05 Kw sull'intera superficie sub 1 e sub 2. Bisogna far presente che il cavo di alimentazione, la cabina e il trasformatore sono stati asportati mentre gli inverter non sono funzionanti. Inoltre l'impianto fotovoltaico è completamente privo di manutenzione. Bisogna tener conto della presenza della convenzione tariffe fotovoltaico con scadenza al 07.08.2030. Si ritiene congruo decurtare il valore unitario di mercato del terreno, sopra individuato in € 15,50/mq, di una percentuale pari al 20%. Si ottiene pertanto il seguente valore unitario di mercato: € 15,50/mq - 20% = € 12,92 /mq che viene arrotondato in € 12,90/mq. Pertanto il valore del terreno è pari a : 260 mq x 12,90 €/mq = € 3.354,00. Per quanto concerne il valore del soprassuolo (il presente sub 1 è costituito da circa 74 pannelli utili e da un inverter), tenendo conto del loro stato di manutenzione si ha un valore di mercato pari a € 4.400,00 così ottenuto: 74 pannelli x 0,2 Kw = 14,8 Kw x 300 €/Kw = € 4.440,00. Pertanto il valore complessivo del sub 1, tra suolo e soprassuolo, è pari ad € 7.794,00. Detto valore di mercato incide complessivamente sul terreno per un valore di mercato unitario pari a € 29,977/mq, che viene arrotondato in cifra tonda in € 29,80 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Porzione di un campo fotovoltaico Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	260,00 mq	29,98 €/mq	€ 7.794,80	100,00%	€ 7.794,80
				Valore di stima:	€ 7.794,80

Valore di stima: € 7.794,80

Valore finale di stima: € 7.800,00

Per quanto concerne il calcolo del valore il tutto viene meglio spiegato nella stima del bene formante il lotto. Il valore complessivo di € 7.794,00 viene arrotondato in cifra tonda in € 7.800,00

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T
Trattasi di un centro sportivo con n. 3 campi da tennis (oltre uno da padel, non legittimato) ubicati su un terreno della consistenza catastale di 1580 mq, sito in località "Tartara Nocchietto", formante un unico lotto con quello limitrofo (censito al foglio 76 mappale 198). Il terreno è pianeggiante e non vi è alcuna coltura (come indicato in catasto, in quanto non è ancora stata effettuata la variazione), è



recintato con rete metallica sorretta da pali in ferro. Entrambi i terreni (part. 197 e 198) vengono utilizzati per attività sportiva in quanto ci sono tre campi da tennis e uno di padel. E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 76 mappale 197 con la qualità di seminativo irriguo di classe 3 R.D. € 13,06 R.A. € 8,98.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 197, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 43.766,00

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 1580 mq (tra coperto e scoperto), sito in località "Tartaro Nocchietto" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato ad una quota di circa 170 mt slm, con un andamento quasi pianeggiante. L'accesso pedonale esistente di fatto, nonostante il fondo confini con la strada pubblica, avviene per mezzo di un cancello in ferro ad una sola anta, limitrofo a quello carrabile, ubicato in corrispondenza della zona Nord-ovest della particella n. 202 (non di proprietà degli esecutati). Per la stima bisogna tener presente che il terreno ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16 e che ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "Bacino Del Fiume Sacco".

Per quanto concerne il valore di mercato del terreno si è tenuto conto dei riscontri di mercato noti al sottoscritto per terreni simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, destinazione urbanistica, soprassuolo, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una discreta vitalità del mercato immobiliare con riferimento a terreni con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato realizzati per i terreni ricadenti in zona a destinazione produttiva, ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 11,00 €/mq ad un massimo di 20,00 €/mq. Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (11,00 + 20,00)/2 = € 15,50/mq$. Per quanto concerne il valore del soprassuolo dovuto alla presenza dell'impianto sportivo (campi da tennis) sull'intera superficie costituita dalle particelle nn. 197 e 198, bisogna far presente che non versano in un buono stato di conservazione. Mentre il campo di padel è privo di qualsiasi autorizzazione. Tenendo conto della superficie e del suo prezzo unitario si ha il seguente valore di mercato del terreno che è pari a : $1580 \text{ mq} \times 15,50 \text{ €/mq} = € 24.490,00$.

Per quanto concerne il valore del soprassuolo e che la parte legittimata urbanisticamente (tra campi, sue pertinenze e impiantistica) incide per una superficie pari a circa 810 mq, e tenendo conto del costo necessario per realizzare i campi da tennis e sue pertinenze è pari a circa € 32,00/mq si ha un valore di mercato del soprassuolo pari a € 19.440,00 così ottenuto: $mq 810 \times 34,00 \text{ €/mq} = € 27.540,00$. Tenendo conto del suo stato di manutenzione e per il ripristino dello stato dei luoghi, come legittimati, si ritiene congruo effettuare una decurtazione pari al 30%. Pertanto si ha: $€ 27.540,00 - 30\% = € 19.278,00$.

Pertanto il valore complessivo, tra suolo e soprassuolo, è pari a: $€ 24.490,00 + € 19.278,00 = € 43.768,00$. Detto valore di mercato incide complessivamente sul terreno (tra suolo e soprassuolo) per un valore di mercato unitario pari a € 27,701/mq, che viene arrotondato in cifra tonda in € 27,70 €/mq. Tale importo calcolato rappresenta il valore unitario (tra suolo e soprassuolo) dell'intera superficie della particella n. 197.

- **Bene N° 9** - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T

Trattasi di un centro sportivo con n. 3 campi da tennis (oltre uno da padel, non legittimato) ubicati su un terreno della consistenza catastale di 1580 mq, sito in località "Tartara Nocchietto", formante un



unico lotto con quello limitrofo (censito al foglio 76 mappale 198). Il terreno è pianeggiante e non vi è alcuna coltura (come indicato in catasto, in quanto non è ancora stata effettuata la variazione), è recintato con rete metallica sorretta da pali in ferro. Entrambi i terreni (part. 197 e 198) vengono utilizzati per attività sportiva in quanto ci sono tre campi da tennis e uno di padel. E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 76 mappale 197 con la qualità di seminativo irriguo di classe 3 R.D. € 13,06 R.A. € 8,98.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 198, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 106.471,35

Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 260 mq (tra coperto e scoperto), sito in località "Tartaro Nocchietto" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato ad una quota di circa 170 mt slm, con un andamento quasi pianeggiante. L'accesso pedonale esistente, nonostante il fondo confini con la strada pubblica, avviene per mezzo di un cancello in ferro ad una sola anta, limitrofo a quello carrabile, ubicato in corrispondenza della zona Nord-ovest della particella n. 202. Per la stima bisogna tener presente che il terreno ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16 e che ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "Bacino Del Fiume Sacco".

Per quanto concerne il valore di mercato del terreno si è tenuto conto dei riscontri di mercato noti al sottoscritto per terreni simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, destinazione urbanistica, soprassuolo, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una discreta vitalità del mercato immobiliare con riferimento a terreni con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato realizzati per i terreni ricadenti in zona a destinazione produttiva, ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 11,00 €/mq ad un massimo di 20,00 €/mq. Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (11,00 + 20,00)/2 = € 15,50/mq$. Per quanto concerne il valore del soprassuolo dovuto alla presenza dell'impianto sportivo (campi da tennis) sull'intera superficie costituita dalle particelle nn. 197 e 198, bisogna far presente che non versano in un buono stato di conservazione. Mentre il campo di padel è privo di qualsiasi autorizzazione. Tenendo conto della superficie del terreno e del suo prezzo unitario si ha il seguente valore di mercato che è pari a : $3183 \text{ mq} \times 15,50 \text{ €/mq} = € 49.336,50$ (valore di mercato del solo terreno).

Per quanto concerne il valore del soprassuolo e che la parte legittimata urbanisticamente (tra campi, sue pertinenze e impiantistica) incide per una superficie pari a circa 810 mq, e tenendo conto del costo necessario per realizzare i campi da tennis e sue pertinenze è pari a circa € 24,00/mq si ha un valore di mercato del soprassuolo pari a € 19.440,00 così ottenuto: $\text{mq } 2400 \times 34,00 \text{ €/mq} = € 81.600,00$. Tenendo conto del suo stato di manutenzione e per il ripristino dello stato dei luoghi, come legittimati, si ritiene congruo effettuare una decurtazione pari al 30%. Pertanto si ha: $€ 81.600,00 - 30\% = € 57.120,00$.

Pertanto il valore complessivo, tra suolo e soprassuolo, è pari a: $€ 49.336,50 + € 57.120,00 = € 106.456,50$. Detto valore di mercato incide complessivamente sul terreno per un valore di mercato unitario pari a € 33,445/mq, che viene arrotondato in cifra tonda in € 33,45 €/mq. Tale importo calcolato rappresenta il valore unitario dell'intera superficie della particella n. 198.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	1580,00 mq	277,00 €/mq	€ 43.766,00	100,00%	€ 43.766,00
Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	3183,00 mq	3.345,00 €/mq	€ 106.471,35	100,00%	€ 106.471,35
				Valore di stima:	€ 150.237,35

Valore di stima: € 150.237,35

Valore finale di stima: € 150.250,00

Per quanto concerne le decurtazioni si rimanda a quanto specificato nella stima dei beni n. 9 e 10. Il valore del lotto, pari ad € 150.237,35 viene arrotondato in cifra tonda in complessivi € 150.250,00.

LOTTO 6

- Bene N° 10** - Cabina Elettrica ubicata a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T

Trattasi di una cabina elettrica a servizio dell'intero compendio immobiliare (costituito dalle società **** Omissis ****) in quanto all'interno convogliano tutti i cavi degli impianti dei fotovoltaici, con la relativa impiantistica necessaria per effettuare la consegna all'ENEL. La porzione della cabina, facente parte della presente, ha una superficie pari a circa 18 mq. Il bene è sito in località "Tartara Nocchietto". E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 178 sub 2 con la categoria D1 con la rendita di € 102,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 178, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 5.400,00

Trattasi di un piccolo manufatto della consistenza di circa 18 mq, sito in località "Tartara Nocchietto" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato. L'accesso carrabile e pedonale avviene direttamente dalla strada pubblica esercitando la servitù di passaggio sul bene comune censito con il sub 3 della particella 178 del foglio 76. Per la stima bisogna tener presente che il terreno ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16 e che ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "Bacino Del Fiume Sacco".

Per quanto concerne il valore di mercato del piccolo fabbricato, ad uso cabina elettrica, si tiene conto del suo costo di costruzione e del suo stato di manutenzione nonché delle servitù gravanti su di esso, della sua modesta consistenza e destinazione urbanistica. Non avendo riscontri certi inerente ai prezzi di mercato, ubicati nella zona dell'immobile di che trattasi, si procede a quantificare il valore in base al costo di costruzione. Tenendo conto di quanto sopra si individua un valore unitario pari ad € 300/mq. Tenendo conto della superficie e del valore unitario si ha: mq 18 x € 300/mq = € 5.400,00.



- Bene N° 11** - Cabina Elettrica ubicata a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T
 Trattasi di due ambienti di cui quello di minore estensione adibito a vano misure mentre l'altro a cabina ENEL. L'intera struttura, contestualmente al sub 2, è a servizio dell'intero compendio immobiliare (costituito dalle società **** Omissis ****) in quanto all'interno convogliano tutti i cavi degli impianti dei fotovoltaici. In particolare in quella di minore estensione vi è il vano misura mentre nell'altra è a disposizione dell'ENEL. La porzione della cabina, facente parte della presente, ha una superficie pari a circa 11 mq. Il bene è sito in località "Tartara Nocchietto". E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 178 sub 1 con la categoria D1 con la rendita di € 66,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 178, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 3.300,00

Trattasi di un piccolo manufatto della consistenza di circa 11 mq, sito in località "Tartaro Nocchietto" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato. L'accesso carrabile e pedonale avviene direttamente dalla strada pubblica esercitando la servitù di passaggio sul bene comune censito con il sub 3 della particella 178 del foglio 76. Per la stima bisogna tener presente che il terreno ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16 e che ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "Bacino Del Fiume Sacco".

Per quanto concerne il valore di mercato del piccolo fabbricato, ad uso cabina elettrica, si tiene conto del suo costo di costruzione e del suo stato di manutenzione nonché delle servitù gravanti su di esso, della sua modesta consistenza e destinazione urbanistica. Non avendo riscontri certi inerente ai prezzi di mercato, ubicati nella zona dell'immobile di che trattasi, si procede a quantificare il valore in base al costo di costruzione. Tenendo conto di quanto sopra si individua un valore unitario pari ad € 300/mq. Tenendo conto della superficie e del valore unitario si ha: mq 11 x € 300/mq = € 3.300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Cabina Elettrica Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	18,00 mq	300,00 €/mq	€ 5.400,00	100,00%	€ 5.400,00
Bene N° 11 - Cabina Elettrica Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T	11,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00%	€ 3.300,00



Valore di stima:	€ 8.700,00
------------------	------------

Valore di stima: € 9.940,00

Valore finale di stima: € 9.950,00

Si fa presente che il valore delle due unità immobiliari sub 1 e 2 va incrementata del valore del sub 3 (bene comune non censibile della consistenza di circa 210 mq). Per quanto concerne il suo valore di mercato si è sempre tenuto conto dei riscontri di mercato noti al sottoscritto per terreni simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, destinazione urbanistica, soprassuolo, stato di conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una discreta vitalità del mercato immobiliare con riferimento a terreni con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato realizzati per i terreni ricadenti in zona a destinazione produttiva, ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 11,00 €/mq ad un massimo di 20,00 €/mq. Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (11,00 + 20,00)/2 = € 15,50/mq$. Tenendo conto della superficie del terreno e del suo prezzo unitario si ha il seguente valore di mercato che è pari a : $200 \text{ mq} \times 15,50 \text{ €/mq} = € 3.100,00$.

Tenendo conto delle servitù di elettrodotto e di passaggio carrabile e pedonale gravanti sull'area, si ritiene congruo effettuare una decurtazione pari al 60%. Pertanto si ha che il valore unitario dell'area è pari ad € 15,50 - 60% = € 6,20/mq e che il valore dell'intera area è pari ad € 1.240,00.

Pertanto il valore complessivo del lotto è pari ad € 9.940,00 così ottenuto (€ 5400,00 + € 3.300,00 + € 1.240,00) = € 9.940,00.

Il valore del lotto, pari ad € 9.940,00 viene arrotondato in cifra tonda in complessivi € 9.950,00.

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

Frosinone, li 25/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Paglia Antonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1
Trattasi di un villino a duplice elevazione fuori terra. Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente, ad uso civile abitazione, a duplice elevazione. L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 28 mappale 970 con la categoria A/7 di classe 4. Ha una struttura portante in cemento armato con copertura a tetto a falde del tipo a capanna. Il collegamento tra il piano terra e primo avviene per mezzo di una scala interna. L'immobile si trova in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato. Il piano terra, adibito prettamente a zona giorno oltre ad un garage e a due locali accessori. Il piano terra è adibito a zona giorno e notte. La corte pertinenziale esclusiva, tra coperto e scoperto, ha una superficie pari a circa 640 mq. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione. Risulta essere così composto: PIANO TERRA: Locale Lavatoio: 6,42 mq Locale cantina: 5,26 mq Garage: 52,05 mq disimpegno: 4,20 mq Ripostiglio: 3,67 mq Bagno: 7,89 mq Ingresso-soggiorno: 94,29 mq cucina: 10,69 mq PIANO PRIMO: soggiorno: 53,85 mq cucina: 27,17 mq; vano scala: 6,42 mq disimpegno: 2,05 mq; bagno: 4,53 mq disimpegno: 8,63 mq Camera da letto 1: 16,81 mq bagno: 14,96 mq Camera da letto 2: 15,99 mq Camera da letto 3: 19,34 mq Spogliatoio: 5,31 mq Balcone: 15,58 mq Terrazzo: 74,46 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 970, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo
Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 5.330 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Di fatto costituisce la corte pertinenziale del fabbricato (cementata e provvista di muretti di delimitazione). Su detta particella è ubicata anche la strada di accesso al fabbricato. La porzione di terreno non cementata ha un soprassuolo costituito per la maggior parte da piante di ulivo. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 969 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 5.330 mq con RD 17,89 € e RA 17,89 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 969, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo
Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 205 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Nello stato di fatto tutta l'estensione della particella è adibita a strada privata. L'intero percorso risulta cementato e delimitato da un cordolo in ca con sovrastante rete metallica. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 818 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 205 mq con RD 0,69 € e RA 0,69 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 818, Qualità Seminativo arborato



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo
Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 1547 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da Nord verso sud. Nella parte posta a nord di fatto costituisce la corte pertinenziale del fabbricato censito con la particella n. 970 (zona cementata). Su detta particella è ubicata anche la strada carrabile di accesso al piano primo del fabbricato (mappale 970). La porzione di terreno non cementata è priva di soprassuolo. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 837 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 1547 mq con RD 5,19 € e RA 5,19 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 837, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Prezzo base d'asta: € 209.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Strada Vicinale Varvarella
Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 3980 mq, sito in località "Varvarella". Trattasi di un terreno in declivio da Ovest verso est. Il soprassuolo è costituito da alberi di ulivo ad eccezione della zona limitrofa alla strada vicinale. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 38 mappale 180 con la qualità di seminativo arborato di classe 4 della consistenza di 3980 mq con RD 6,17 € e RA 6,17 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 180, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo.

Prezzo base d'asta: € 47.800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Terreno con sovrastante campo fotovoltaico (appartenente ad altra proprietà) ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T
Trattasi di un campo fotovoltaico (non di proprietà degli esecutati) su un terreno della consistenza complessiva catastale di 4430 mq, sito in località "Tartaro Nocchietto" o "Pietra Rotonda". Il terreno su cui sono ubicati i pannelli è in leggero declivio da Nord verso sud. I pannelli solari sono disposti su 36 file e su ciascuna di essa sono posizionati n. 20 pannelli, con una potenza nominale pari a 172,49 KW e con potenza lorda approssimativa di produzione pari a 15,00 Kwh. L'oggetto della presente stima è solo il terreno che è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 211 con la categoria D1 della rendita di € 1.210,00.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 211, Zc. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo. Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16. Una piccola porzione del terreno, posta nella zona a confine con particella n. 201, pari a circa 100 mq ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica). Il bene (ex particella n. 33 ora 211 del foglio 76) risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

Prezzo base d'asta: € 47.700,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Porzione di un campo fotovoltaico ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T Trattasi di un campo fotovoltaico formante un unico corpo con l'altro subalterno -censito con il sub 1- (in loco, infatti, non vi è alcuna materializzazione tra i due subalterni) su un terreno della consistenza complessiva catastale di 8045 mq (incluso il sub 1 e 2), sito in località "Tartaro Nocchietto". Il terreno, su cui sono ubicati i pannelli, è in leggero declivio da Nord verso sud. I pannelli solari, ubicati su detto sub 2, sono dislocati su un totale di n. 3 fila. La struttura portante (sia verticale che orizzontale), su cui sono ancorati i pannelli, è in ferro. La potenza nominale dell'intero complesso è pari a circa 289,05 KWp. L'intero compendio è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio -sezione urbano - al foglio 76 mappale 212 subalterno 1 e 2 con la categoria D1 e con la rendita rispettivamente di € 1.790,00 e di € 80,00. Nel presente ~~subalterno~~ ~~si precede~~ ~~si descrive~~ ~~e~~ ~~stipula~~ ~~una~~ ~~consistenza~~ ~~di~~ ~~260~~ ~~mq~~. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 212, Sub. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo. Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16. Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica). Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

Prezzo base d'asta: € 7.800,00

LOTTO 5



- **Bene N° 8** - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T

Trattasi di un centro sportivo con n. 3 campi da tennis (oltre uno da padel, non legittimato) ubicati su un terreno della consistenza catastale di 1580 mq, sito in località "Tartara Nocchietto", formante un unico lotto con quello limitrofo (censito al foglio 76 mappale 198). Il terreno è pianeggiante e non vi è alcuna coltura (come indicato in catasto, in quanto non è ancora stata effettuata la variazione), è recintato con rete metallica sorretta da pali in ferro. Entrambi i terreni (part. 197 e 198) vengono utilizzati per attività sportiva in quanto ci sono tre campi da tennis e uno di padel. E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 76 mappale 197 con la qualità di seminativo irriguo di classe 3 R.D. € 13,06 R.A. € 8,98. Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 197, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988; 2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo. Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16. Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica). Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

- **Bene N° 9** - Terreno con sovrastanti campi da tennis ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T

Trattasi di un centro sportivo con n. 3 campi da tennis (oltre uno da padel, non legittimato) ubicati su un terreno della consistenza catastale di 1580 mq, sito in località "Tartara Nocchietto", formante un unico lotto con quello limitrofo (censito al foglio 76 mappale 198). Il terreno è pianeggiante e non vi è alcuna coltura (come indicato in catasto, in quanto non è ancora stata effettuata la variazione), è recintato con rete metallica sorretta da pali in ferro. Entrambi i terreni (part. 197 e 198) vengono utilizzati per attività sportiva in quanto ci sono tre campi da tennis e uno di padel. E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 76 mappale 197 con la qualità di seminativo irriguo di classe 3 R.D. € 13,06 R.A. € 8,98. Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 198, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988; 2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo. Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16. Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del



territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica). Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

Prezzo base d'asta: € 150.250,00

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Cabina Elettrica ubicata a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T
Trattasi di una cabina elettrica a servizio dell'intero compendio immobiliare (costituito dalle società **** Omissis ****) in quanto all'interno convogliano tutti i cavi degli impianti dei fotovoltaici, con la relativa impiantistica necessaria per effettuare la consegna all'ENEL. La porzione della cabina, facente parte della presente, ha una superficie pari a circa 18 mq. Il bene è sito in località "Tartara Nocchietto". E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 178 sub 2 con la categoria D1 con la rendita di € 102,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 178, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988; 2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo. Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16. Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica). Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.
- **Bene N° 11** - Cabina Elettrica ubicata ubicato a Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T
Trattasi di due ambienti di cui quello di minore estensione adibito a vano misure mentre l'altro a cabina ENEL. L'intera struttura, contestualmente al sub 2, è a servizio dell'intero compendio immobiliare (costituito dalle società **** Omissis ****) in quanto all'interno convogliano tutti i cavi degli impianti dei fotovoltaici. In particolare in quella di minore estensione vi è il vano misura mentre nell'altra è a disposizione dell'ENEL. La porzione della cabina, facente parte della presente, ha una superficie pari a circa 11 mq. Il bene è sito in località "Tartara Nocchietto". E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 178 sub 1 con la categoria D1 con la rendita di € 66,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 178, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade all'interno della Zona "Ea destinata ad attività agricola" del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e 1° Variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con



osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988; 2° Variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994. In detta zona per l'edificazione è necessario un lotto minimo di 10.000 mq, con un indice di edificabilità di mc 0,03/mq ad uso residenziale e mc 0,07/mq ad uso agricolo. Si precisa che lo stesso ricade all'interno del vigente PRG in una zona sottoposta al P.T.P.R del Consorzio Industriale ASI di Frosinone come zona di comparto a destinazione produttiva sottoposta alle N.T.A. Art. 16. Il terreno ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo del Sito di interesse nazionale (cd SIN) n. 40 "BACINO DEL FIUME SACCO" (in forza del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 321 del 22.11.2016) e successivo Decreto Direttoriale n. 370/2017 (di approvazione delle linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica). Il bene risulta essere stato assegnato (in data 20.04.2009 con Delibera n. 61) dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della provincia di Frosinone (cd ASI) alla **** Omissis **** per la realizzazione di uno stabilimento finalizzato al servizio dell'attività di costruzione dell'impresa.

Prezzo base d'asta: € 9.950,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo n. 137/A, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 970, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	482,12 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si trova in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un villino a duplice elevazione fuori terra. Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente, ad uso civile abitazione, a duplice elevazione. L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 28 mappale 970 con la categoria A/7 di classe 4. Ha una struttura portante in cemento armato con copertura a tetto a falde del tipo a capanna. Il collegamento tra il piano terra e primo avviene per mezzo di una scala interna. L'immobile si trova in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato. Il piano terra, adibito prettamente a zona giorno oltre ad un garage e a due locali accessori. Il piano terra è adibito a zona giorno e notte. La corte pertinenziale esclusiva, tra coperto e scoperto, ha una superficie pari a circa 640 mq. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione. Risulta essere così composto: PIANO TERRA: Locale Lavatoio: 6,42 mq Locale cantina: 5,26 mq Garage: 52,05 mq disimpegno: 4,20 mq Ripostiglio: 3,67 mq Bagno: 7,89 mq Ingresso-soggiorno: 94,29 mq cucina: 10,69 mq PIANO PRIMO: soggiorno: 53,85 mq cucina: 27,17 mq vano scala: 6,42 mq disimpegno: 2,05 mq; bagno: 4,53 mq disimpegno: 8,63 mq Camera da letto 1: 16,81 mq bagno: 14,96 mq Camera da letto 2: 15,99 mq Camera da letto 3: 19,34 mq Spogliatoio: 5,31 mq Balcone: 15,58 mq Terrazzo: 74,46 mq</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'ex coniuge del proprietario in forza della Sentenza di separazione n. 9142/2013 Cron. n. 13916/2013 emessa dal Tribunale di Frosinone in data 17/12/2013, Con detta Sentenza il fabbricato, oggetto della presente, è stato assegnato al coniuge signora **** Omissis **** dove potrà abitare insieme ai due figli.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 969, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5330,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 5.330 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Di fatto costituisce la corte pertinenziale del fabbricato (cementata e provvista di muretti di delimitazione). Su detta particella è ubicata anche la strada di accesso al fabbricato. La porzione di terreno non cementata ha un soprassuolo costituito per la maggior parte da piante di ulivo. Il terreno è censito all'Agenzia delle</p>		



	Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 969 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 5.330 mq con RD 17,89 € e RA 17,89 €.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il terreno è occupato dall'ex coniuge e dai figli dell'esecutato **** Omissis ****, essendo il terreno, di fatto, la corte pertinenziale del fabbricato

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 818, Qualità Seminativo arborato	Superficie	205,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 205 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da ovest verso est. Nello stato di fatto tutta l'estensione della particella è adibita a strada privata. L'intero percorso risulta cementato e delimitato da un cordolo in ca con sovrastante rete metallica. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 818 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 205 mq con RD 0,69 € e RA 0,69 €.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella realtà trattasi di strada privata a servizio dei fondi limitrofi.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 837, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1547,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 1547 mq, sito in località "Giovina Tofe" del Comune di Ferentino, fuori del centro abitato, con un andamento in declivio da Nord verso sud. Nella parte posta a nord di fatto costituisce la corte pertinenziale del fabbricato censito con la particella n. 970 (zona cementata). Su detta particella è ubicata anche la strada carrabile di accesso al piano primo del fabbricato (mappale 970). La porzione di terreno non cementata è priva di soprassuolo. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 28 mappale 837 con la qualità di seminativo arborato di classe 3 della consistenza di 1547 mq con RD 5,19 € e RA 5,19 €.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Il terreno è occupato dall'ex coniuge e dai figli dell'esecutato **** Omissis ****, essendo il terreno di fatto la corte pertinenziale del fabbricato

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.800,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Strada Vicinale Varvarella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 180, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3980,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in un buono stato lavorativo.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno della consistenza complessiva catastale di 3980 mq, sito in località "Varvarella". Trattasi di un terreno in declivio da Ovest verso est. Il soprassuolo è costituito da alberi di ulivo ad eccezione della zona limitrofa alla strada vicinale. Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 38 mappale 180 con la qualità di seminativo arborato di classe 4 della consistenza di 3980 mq con RD 6,17 € e RA 6,17 €.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno è libero e in possesso dell'esecutato		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.700,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 211, Zc. 2, Categoria D1	Superficie	4430,00 mq
Stato conservativo:	L'intero compendio si trova in uno stato di abbandono e l'impianto non è funzionante in quanto privo di tutti i componenti necessari per la sua messa in attività.		
Descrizione:	Trattasi di un campo fotovoltaico (non di proprietà degli esecutati) su un terreno della consistenza complessiva catastale di 4430 mq, sito in località "Tartaro Nocchietto" o "Pietra Rotonda". Il terreno su cui sono ubicati i pannelli è in leggero declivio da Nord verso sud. I pannelli solari sono disposti su 36 file e su ciascuna di essa sono posizionati n. 20 pannelli, con una potenza nominale pari a 172,49 KW e con potenza lorda approssimativa di produzione pari a 15,00 Kwh. L'oggetto della presente stima è solo il terreno che è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 211 con la categoria D1 della rendita di € 1.210,00.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.800,00

Bene N° 7 - Porzione di un campo fotovoltaico			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 212, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	260,00 mq
Stato conservativo:	L'intero compendio si trova in uno stato di abbandono e l'impianto non è funzionante in quanto privo di tutti i componenti necessari per la sua messa in attività.		
Descrizione:	Trattasi di un campo fotovoltaico formante un unico corpo con l'altro subalterno -censito con il sub 1- (in loco, infatti, non vi è alcuna materializzazione tra i due subalterni) su un terreno della consistenza complessiva catastale di 8045 mq (incluso il sub 1 e 2), sito in località "Tartaro Nocchietto". Il terreno, su cui sono ubicati i pannelli, è in leggero declivio da Nord verso sud. I pannelli solari, ubicati su detto sub 2, sono dislocati su un totale di n. 3 fila. La struttura portante (sia verticale che orizzontale), su cui sono ancorati i pannelli, è in ferro. La potenza nominale dell'intero complesso è pari a circa 289,05 KWp. L'intero compendio è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 212 subalterno 1 e 2 con la categoria D1 e con la rendita rispettivamente di € 1.790,00 e di € 80,00. Nel presente elaborato si procede a descrivere e stimare soltanto il sub 2, avente una consistenza di 260 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.250,00

Bene N° 8 - Terreno con sovrastanti campi da tennis			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 197, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1580,00 mq
Stato conservativo:	L'intero compendio si trova in un non buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un centro sportivo con n. 3 campi da tennis (oltre uno da padel, non legittimato) ubicati su un terreno della consistenza catastale di 1580 mq, sito in località "Tartara Nocchietto", formante un unico lotto con quello limitrofo (censito al foglio 76 mappale 198). Il terreno è pianeggiante e non vi è alcuna coltura (come indicato in catasto, in quanto non è ancora stata effettuata la variazione), è recintato con rete metallica sorretta da pali in ferro. Entrambi i terreni (part. 197 e 198) vengono utilizzati per attività sportiva in quanto ci sono tre campi da tennis e uno di padel. E'censito all'Agenzia delle Entrate di		



	Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 76 mappale 197 con la qualità di seminativo irriguo di classe 3 R.D. € 13,06 R.A. € 8,98.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 9 - Terreno con sovrastanti campi da tennis			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 198, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	3183,00 mq
Stato conservativo:	L'intero compendio si trova in un non buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un centro sportivo con n. 3 campi da tennis (oltre uno da padel, non legittimato) ubicati su un terreno della consistenza catastale di 1580 mq, sito in località "Tartara Nocchietto", formante un unico lotto con quello limitrofo (censito al foglio 76 mappale 198). Il terreno è pianeggiante e non vi è alcuna coltura (come indicato in catasto, in quanto non è ancora stata effettuata la variazione), è recintato con rete metallica sorretta da pali in ferro. Entrambi i terreni (part. 197 e 198) vengono utilizzati per attività sportiva in quanto ci sono tre campi da tennis e uno di padel. E'censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione terreni - al foglio 76 mappale 197 con la qualità di seminativo irriguo di classe 3 R.D. € 13,06 R.A. € 8,98.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.950,00

Bene N° 10 - Cabina Elettrica			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 178, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D1	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	L'intero compendio si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di una cabina elettrica a servizio dell'intero compendio immobiliare (costituito dalle società **** Omissis ****) in quanto all'interno convogliano tutti i cavi degli impianti dei fotovoltaici, con la relativa impiantistica necessaria per effettuare la consegna all'ENEL. La porzione della cabina, facente parte della presente, ha una superficie pari a circa 18 mq. Il bene è sito in località "Tartara Nocchietto". E'censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 178 sub 2 con la categoria D1 con la rendita di € 102,00.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 11 - Cabina Elettrica			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Forma Coperta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 178, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D1	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'intero compendio si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di due ambienti di cui quello di minore estensione adibito a vano misure mentre l'altro a cabina ENEL. L'intera struttura, contestualmente al sub 2, è a servizio dell'intero compendio immobiliare (costituito dalle società **** Omissis ****) in quanto all'interno convogliano tutti i cavi degli impianti dei fotovoltaici. In particolare in quella di minore estensione vi è il vano misura mentre nell'altra è a disposizione dell'ENEL. La porzione della cabina, facente parte della presente, ha una superficie pari a circa 11 mq. Il bene è sito in località "Tartara Nocchietto". E' censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 76 mappale 178 sub 1 con la categoria D1 con la rendita di € 66,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO N. 137/A, PIANO T - 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1



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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 25/09/2023

Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Frosinone il 12/10/2020

Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 64.691,06

Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE

Data: 29/09/2020

N° repertorio: 867/2020

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Frosinone il 16/09/2021

Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377

Quota: 1/1

Importo: € 2.150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.083.164,39

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 08/09/2020

N° repertorio: 800/2020

- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Frosinone il 13/01/2022

Reg. gen. 402 - Reg. part. 19

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 309.000,00

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 31/03/2021

N° repertorio: 6477

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/03/2022
Reg. gen. 5214 - Reg. part. 4266
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023



Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STRADA VICINALE VARVARELLA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO CON SOVRASTANTE CAMPO FOTOVOLTAICO (NON DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI) UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Frosinone il 22/05/2009
Reg. gen. 12879 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 1.860.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 930.000,00
Rogante: Donato Pastorino
Data: 21/05/2009
N° repertorio: 39917
N° raccolta: 21470
Note: Annotazione di restrizione dei beni annotata il 17/05/2010 al n. 1574 di formalità con la quale sono state svincolate le unità immobiliari censite al fog. 76 mappale 178 sub 1 e 2
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma



Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - PORZIONE DI UN CAMPO FOTOVOLTAICO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Frosinone il 22/05/2009
Reg. gen. 12879 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 1.860.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 930.000,00
Rogante: Donato Pastorino
Data: 21/05/2009
N° repertorio: 39917
N° raccolta: 21470
Note: Annotazione di restrizione dei beni annotata il 17/05/2010 al n. 1574 di formalità con la quale sono state svincolate le unità immobiliari censite al fog. 76 mappale 178 sub 1 e 2
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 17/05/2011
Reg. gen. 9977 - Reg. part. 1489
Quota: 1/1
Importo: € 1.846.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 923.000,00
Rogante: Donato Pastorino
Data: 11/05/2011



N° repertorio: 41687

N° raccolta: 22696

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2019
Reg. gen. 1574 - Reg. part. 12182
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Frosinone il 04/10/2019
Reg. gen. 2139 - Reg. part. 15508
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/03/2022
Reg. gen. 5214 - Reg. part. 4266



Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 24/11/2022

Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 25/09/2023

Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNIS UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Frosinone il 22/05/2009

Reg. gen. 12879 - Reg. part. 1719

Quota: 1/1

Importo: € 1.860.000,00

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

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

Capitale: € 930.000,00

Rogante: Donato Pastorino

Data: 21/05/2009

N° repertorio: 39917

N° raccolta: 21470

Note: Annotazione di restrizione dei beni annotata il 17/05/2010 al n. 1574 di formalità con la quale sono state svincolate le unità immobiliari censite al fog. 76 mappale 178 sub 1 e 2

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 25/07/2019

Reg. gen. 1574 - Reg. part. 12182

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 249.181,81

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 21/12/2018

N° repertorio: 1292/2018

- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Frosinone il 04/10/2019

Reg. gen. 2139 - Reg. part. 15508



Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351

Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377

Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020

- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19

Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 12/09/2022
Reg. gen. 16429 - Reg. part. 1587

Quota: 1/2
Importo: € 1.716.582,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 858.291,11
Rogante: Agenzia delle Entrate di Roma
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 5007
N° raccolta: 4722



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - TERRENO CON SOVRASTANTI CAMPI DA TENNISUBICATO A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Frosinone il 22/05/2009
Reg. gen. 12879 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 1.860.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 930.000,00
Rogante: Donato Pastorino
Data: 21/05/2009
N° repertorio: 39917
N° raccolta: 21470
Note: Annotazione di restrizione dei beni annotata il 17/05/2010 al n. 1574 di formalità con la quale sono state svincolate le unità immobiliari censite al fog. 76 mappale 178 sub 1 e 2
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2019
Reg. gen. 1574 - Reg. part. 12182
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Frosinone il 04/10/2019
Reg. gen. 2139 - Reg. part. 15508
Quota: 1/1



Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 12/10/2020

Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

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

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

Capitale: € 64.691,06

Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE

Data: 29/09/2020

N° repertorio: 867/2020

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/09/2021

Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377

Quota: 1/1

Importo: € 2.150.000,00

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

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

Capitale: € 2.083.161,39

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 08/09/2020

N° repertorio: 800/2020

- **Ipoteca Giuziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 13/01/2022

Reg. gen. 402 - Reg. part. 19

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Capitale: € 309.000,00

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 31/03/2021

N° repertorio: 6477

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 12/09/2022

Reg. gen. 16429 - Reg. part. 1587

Quota: 1/2

Importo: € 1.716.582,22

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 858.291,11

Rogante: Agenzia delle Entrate di Roma

Data: 09/09/2022

N° repertorio: 5007

N° raccolta: 4722



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2019
Reg. gen. 1574 - Reg. part. 12182
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Frosinone il 04/10/2019
Reg. gen. 2139 - Reg. part. 15508
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 08/09/2020
N° repertorio: 800/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 12/09/2022
Reg. gen. 16429 - Reg. part. 1587
Quota: 1/2
Importo: € 1.716.582,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 858.291,11
Rogante: Agenzia delle Entrate di Roma
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 5007
N° raccolta: 4722

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - CABINA ELETTRICA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA FORMA COPERTA, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2019
Reg. gen. 1574 - Reg. part. 12182
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Frosinone il 04/10/2019
Reg. gen. 2139 - Reg. part. 15508
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 249.181,81
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 1292/2018
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/10/2020
Reg. gen. 13234 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 64.691,06
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 29/09/2020
N° repertorio: 867/2020
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/09/2021
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1377
Quota: 1/1
Importo: € 2.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.083.164,39
Rogante: Tribunale di Frosinone



Data: 08/09/2020

N° repertorio: 800/2020

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 402 - Reg. part. 19
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 309.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/03/2021
N° repertorio: 6477
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 12/09/2022
Reg. gen. 16429 - Reg. part. 1587
Quota: 1/2
Importo: € 1.716.582,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 858.291,11
Rogante: Agenzia delle Entrate di Roma
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 5007
N° raccolta: 4722

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 16908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/09/2023
Reg. gen. 18097 - Reg. part. 13703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

