
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 296/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Lotto 1.....	11
Descrizione.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	13
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	14
Confini.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	15
Consistenza.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	18
Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2.....	18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	19
Precisazioni.....	20



Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	20
Patti	20
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	21
Stato conservativo.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	23
Stato di occupazione	23
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	23
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	27
Formalità pregiudizievoli.....	28



Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	28
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	30
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	31
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	31
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	31
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	33
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico.....	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	33
Lotto 2	34
Descrizione.....	35
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	35
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	36
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	37
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	37
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	38
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	38
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	39
Titolarità	39



Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	39
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	40
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	40
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	40
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	41
Confini	41
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	41
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	42
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	42
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	42
Consistenza	42
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	42
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	44
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	44
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	45
Cronistoria Dati Catastali	45
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	45
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	47
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	47
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	48
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	48
Dati Catastali	49
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	49
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	50



Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	51
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	51
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	51
Precisazioni.....	52
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	52
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	52
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	52
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	53
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	53
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	53
Patti.....	53
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	53
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	53
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	53
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	54
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	54
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	54
Stato conservativo.....	54
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	54
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	54
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	55
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	55
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	55
Parti Comuni.....	55
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	55
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	55
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	55
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	56



Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	56
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	56
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	56
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	56
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	57
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	57
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	57
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	57
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	58
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	58
Stato di occupazione	58
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	58
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	58
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	59
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	59
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	59
Provenienze Ventennali.....	59
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	59
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	61
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	62
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	65
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	67
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	68
Formalità pregiudizievoli.....	69
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	70



Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	70
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	71
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	72
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	73
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	73
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	74
Normativa urbanistica.....	75
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	75
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	75
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	76
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	76
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	76
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	76
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	76
Regolarità edilizia.....	77
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	77
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	77
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	78
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	78
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	78
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	79
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	79
Vincoli od oneri condominiali	80
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	80
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	80
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	80
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	80
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	80
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	81
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico.....	81
Stima / Formazione lotti	82
Lotto 1	82
Lotto 2	84
Riserve e particolarità da segnalare.....	88
Riepilogo bando d'asta.....	90
Lotto 1	90



Lotto 2	90
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 296/2018 del R.G.E.....	93
Lotto 1	93
Lotto 2	94



INCARICO

All'udienza del 09/04/2019, il sottoscritto Ing. Natale Antonio, con studio in Viale Mazzini, 74 - 03100 - Frosinone (FR), email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 32 38 444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: N 41.6829 E 13.2465)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico (Coord. Geografiche: N 41.6831 E 13.2449)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico (Coord. Geografiche: N 41.6831 E 13.2449)
- **Bene N° 4** - Villetta (in corso di costruzione) ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T (Coord. Geografiche: N 41.6831 E 13.2449)
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico (Coord. Geografiche: N 41.6831 E 13.2449)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico (Coord. Geografiche: N 41.6831 E 13.2449)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico (Coord. Geografiche: N 41.6831 E 13.2449)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico (Coord. Geografiche: N 41.6831 E 13.2449)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico (Coord. Geografiche: N 41.6831 E 13.2449)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico (Coord. Geografiche: N 41.6831 E 13.2449)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Abitazione di tipo rurale che si sviluppa su due livelli fuoriterza, Piano Terra e Primo. Immobile indipendente realizzato in muratura portante in epoca antecedente il 1967. L'abitazione risulta allo stato attuale in cattivo stato di conservazione, più precisamente in stato di abbandono; gli accessi non sono fruibili a causa della spontanea vegetazione incolta che insiste sul lotto di edificazione e per via della fatiscenza delle strutture lignee sottoposte per anni alle intemperie.

Il manufatto è ubicato su lotto indipendente di proprietà del D.E., inserito in contesto periferico, in zona agricola e direttamente prospiciente su via pubblica con accesso garantito a quota piano stradale. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile oggetto di stima, pur essendo accatastato con destinazione d'uso abitativa, allo stato attuale risulta assimilabile ad una struttura collabente in quanto priva di utenze e servizi. Anche l'involucro strutturale risulta in cattivo stato di conservazione e le finiture e gli infissi lignei sono fatiscenti ed ammalorati.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Porzione di terreno antistante il fabbricato rurale confinate con Via Roanzi Vallone, con accesso diretto su strada comunale ed a mezzo di accesso laterale su area urbana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Nessuna nota da rilevare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Terreno adiacente il lotto su cui insiste un fabbricato rurale (oggetto della medesima procedura esecutiva) confinate con Via Roanzi Vallone, con accesso diretto su strada comunale ed a mezzo di accesso laterale su area urbana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da rilevare.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

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



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

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)

Nessuna nota da rilevare.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

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)

I dati sono stati desunti da ispezione ipotecaria storica presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone e dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Frosinone. La documentazione è allegata alla presente Consulenza d'Ufficio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

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)



I dati sono stati desunti da ispezione ipotecaria storica presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone e dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Frosinone. La documentazione è allegata alla presente Consulenza d'Ufficio.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con il mappale 1727 del foglio 39 di codesto Comune;
- ad est con il mappale 997 del foglio 39 di codesto Comune;
- a sud con Via Roanzi Vallone e con mappale 78 di Codesto Comune;
- ad ovest con il mappale 1727 del foglio 39 di codesto Comune e con Via R. Vallone.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con il mappale 1727 del foglio 39 di codesto Comune;
- ad est con il mappale 997 del foglio 39 di codesto Comune;
- a sud con Via Roanzi Vallone e con Mappale 78 di Codesto Comune;
- ad ovest con il mappale 1727 del foglio 39 di codesto Comune e con Via R. Vallone.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con il mappale 1726 del foglio 39 di codesto Comune;
- ad est con il mappale 997 et 995 del foglio 39 di codesto Comune;
- a sud con il mappale 1232 del foglio 39 di Codesto Comune;
- ad ovest con il mappale 1726 del foglio 39 di codesto Comune e con Via R. Vallone.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	183,00 mq	188,00 mq	1,00	188,00 mq	2,60 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				188,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima, pur essendo accatastato con destinazione d'uso abitativa, allo stato attuale risulta assimilabile ad una struttura collabente in quanto priva di utenze e servizi. Anche l'involucro strutturale risulta in cattivo stato di conservazione e le finiture e gli infissi lignei sono fatiscenti ed ammalorati.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	147,00 mq	147,00 mq	1,00	147,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				147,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Porzione di terreno antistante il fabbricato rurale confinate con Via Roanzi Vallone, con accesso diretto su strada comunale ed a mezzo di accesso laterale su area urbana.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	565,00 mq	565,00 mq	1,00	565,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				565,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				565,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Terreno adiacente il lotto su cui è edificato il fabbricato rurale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1991 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1991 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00



		Piano T-1-2
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1991 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	1232		2	A4	5	8	188 mq	239,64 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta attualmente inaccessibile in quanto in stato di abbandono. Gli accessi sono impediti da infissi fatiscenti e da vegetazione spontanea incolta.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
39	1232				Incolto sterile		147 mq				

Corrispondenza catastale

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

Nessuna nota da rilevare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
39	1727				Seminativo arborato	3	565 mq	1,9 €	1,9 €		



Corrispondenza catastale

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

Nessuna nota da rilevare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

L'immobile risulta attualmente in disuso e non funzionale, necessita di intervento di ripristino impianti e ambienti; non risultano contratti di locazione in essere, ne sono stati rilevati e dichiarati



ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52,
EDIFICIO UNICO**

Non risultano contratti di locazione in essere, ne sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO
UNICO**

Non risultano contratti di locazione in essere, ne sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52,
EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

L'immobile oggetto di stima, pur essendo accatastato con destinazione d'uso abitativa, allo stato attuale risulta assimilabile ad una struttura collabente in quanto priva di utenze e servizi. Anche l'involucro strutturale risulta in cattivo stato di conservazione e le finiture e gli infissi lignei sono fatiscenti ed ammalorati.

L'immobile è valutato in cattivo stato di conservazione, non risultano preservati i sistemi di impiantistica e quelli di funzionalità distributiva. Non è rispettata accessibilità dei locali e salubrità dei volumi. Pertanto, il bene necessita di ammodernamento e di manutenzione straordinaria per il ripristino della destinazione abitativa, ivi incluso le autorizzazioni ed i nullaosta degli enti preposti all'abitabilità/agibilità.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52,
EDIFICIO UNICO**

La porzione di terreno risulta incolta e non delimitata da recinzione.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO
UNICO**

La porzione di terreno risulta incolta e non delimitata da recinzione.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52,
EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Trattasi di immobile realizzato in sistema costruttivo misto muratura - legno, con sistema fondale anche esso misto su quote differenti di attacco a terra (fondazione a sacco).

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice est/ovest.
- Altezza interna utile: 2.50 H media.
- Str. verticali: tamponatura esterna in muratura portante.
- Solai: misto legno e finitura in cotto.
- Copertura mista: a falde inclinate in legno, tetto spiovente a capanna verso il lato lungo del manufatto.
- Manto di copertura: tegole e coppi su tavelle in legno.
- Pareti esterne ed interne: intonaco a grezzo e pittura (ammalorata).
- Pavimentazione interna: mista, con ambienti comuni rifiniti in materiale lapideo e legno, finitura delle stanze in cotto. Cucina e locali tecnici in maioliche.



- Infissi esterni ed interni: ante battenti in legno ammalorate.
 - Scale: in muratura portante
 - Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo a vista, incompleto e fatiscente.
 - Terreno esclusivo: corte privata/giardino.
 - Posto auto: posto auto esterno scoperto.
 - Soffitta, cantina o simili: deposito/cantina e soffitta con accesso indipendente.
 - Dotazioni condominiali: non sono presenti parti comuni con porzioni aliene.
- Immobile edificato in data antecedente al 1967.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Terreno agricolo incolto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Terreno agricolo incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo i terreni e gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano liberi (in disuso). Per completezza di stima si dichiara che attualmente l'immobile non ha le caratteristiche per essere locato ovvero agibile, pertanto il valore locativo del bene è nullo.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

L'immobile risulta libero

Terreno libero e non delimitato da recinzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

L'immobile risulta libero



Terreno libero e non delimitato da recinzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	17/10/1984	20	10796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1986		6851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	31/08/1999	140882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	28/01/2000	4344-1			
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	20/07/2000	167368	27713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2000	16154-1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce	09/11/2002	241094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2002	23190	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	17/10/1984	20	10796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1986		6851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1999 al	**** Omissis ****	Testamento Olografo			



20/07/2000		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	31/08/1999	140882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	28/01/2000	4344-1			
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	20/07/2000	167368	27713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2000	16154-1	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce	09/11/2002	241094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2002	23190	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	17/10/1984	20	10796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1986		6851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	31/08/1999	140882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	28/01/2000	4344-1			
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	20/07/2000	167368	27713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2000	16154-1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2002 al	**** Omissis ****	Atto compravendita			



09/09/2019		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce	09/11/2002	241094	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2002	23190	
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2014
Reg. gen. 18265 - Reg. part. 1680
Quota: 880000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 19/03/2015
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 499
Quota: 400000



- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2019
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 2817
Quota: 415819,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Nessuna Nota da rilevare.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2014
Reg. gen. 18265 - Reg. part. 1680
Quota: 880000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 19/03/2015
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 499
Quota: 400000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2019
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 2817
Quota: 415819,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Nessuna Nota da rilevare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2014
Reg. gen. 18265 - Reg. part. 1680
Quota: 880000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 19/03/2015
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 499
Quota: 400000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2019
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 2817
Quota: 415819,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Nessuna Nota da rilevare.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ferentino, visionati i fascicoli dell'immobile, risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea a destinazione Agricola. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimamente edificato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ferentino, visionato il PRG Comunale, risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea a destinazione Agricola. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimamente edificato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ferentino, visionato il PRG Comunale, risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea a destinazione Agricola. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimamente edificato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o paesaggistici. 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.

In caso di vendita del bene, all'atto di trasferimento dello stesso, dovrà essere redatto ed allegato A.P.E.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

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

Porzione di terreno agricolo a confine do strada comunale.

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.

Nessuna nota da rilevare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

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

Porzione di terreno agricolo a confine do strada comunale.

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.

Nessuna nota da rilevare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE 52, EDIFICIO UNICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico

DESCRIZIONE

BENE N° 4 – VILLETTA (IN CORSO DI COSTRUZIONE) UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Immobile in corso di costruzione, attualmente rifinito nelle sole strutture portanti (c.a.) ed involucro perimetrale (solai, pareti di tamponatura perimetrale e copertura spiovente a capanna). Il manufatto si sviluppa su un piano fuoriterra ed un piano seminterrato. I livelli sono collegati con scala interna in c.a. ed a mezzo di rampe e scale esterne di sbarco sul portico perimetrale del piano terra. L'abitazione è priva di impianti e di servizi, senza infissi, priva di finiture orizzontali e verticali, priva di porte e sistemi di recinzione. Il manufatto è ubicato su lotto indipendente di proprietà del D.E., inserito in contesto periferico, in zona agricola e direttamente prospiciente su via pubblica con accesso garantito a quota piano stradale. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO



Porzione di terreno antistante il fabbricato in corso di costruzione, confinate con Via Roanzi Vallone, con accesso diretto su strada comunale ed a mezzo di accesso laterale su area urbana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da rilevare.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno adiacente per continuità di confine al lotto su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da rilevare.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno adiacente per continuità di confine al lotto su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da rilevare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno adiacente per continuità di confine al lotto su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da rilevare.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno adiacente per continuità di confine al lotto su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da rilevare.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno adiacente per continuità di confine al lotto su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da rilevare.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del



bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nessuna nota da rilevare.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

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° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con il mappale 763/757 del foglio 38 di codesto Comune;
- ad est con il mappale 757 del foglio 38 di codesto Comune;
- a sud con il mappale 757/761 del foglio 38 di codesto Comune;
- ad ovest il mappale 573 del foglio 38 di codesto Comune.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con il mappale 753/757 del foglio 38 di codesto Comune;
- ad est con il mappale 757 del foglio 38 di codesto Comune;
- a sud con il mappale 761 del foglio 38 di codesto Comune;
- ad ovest con il mappale 753 del foglio 38 di codesto Comune.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con il mappale 573/757 del foglio 38 di codesto Comune;
- ad est con il mappale 757 del foglio 38 di codesto Comune;
- a sud con il mappale 758 del foglio 38 di codesto Comune;
- ad ovest con il mappale 573 del foglio 38 di codesto Comune.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con Via Roanzi Vallone;
- ad est con Via Roanzi Vallone;
- a sud con il mappale 759 del foglio 38 di codesto Comune.



- ad ovest con il mappale 561/758/763/573 del foglio 38 di codesto Comune.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con il mappale 757 del foglio 38 di codesto Comune.
- ad est con Via Roanzi Vallone et il mappale 60 del foglio 38 di codesto Comune.;
- a sud con il mappale 61 del foglio 38 di codesto Comune.
- ad ovest con il mappale 760 del foglio 38 di codesto Comune.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con il mappale 761/573/572 del foglio 38 di codesto Comune.
- ad est con il mappale 759 del foglio 38 di codesto Comune.
- a sud con il mappale 216/215/379/214/213/57 del foglio 38 di codesto Comune.
- ad ovest con il mappale 612/256 del foglio 38 di codesto Comune.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con il mappale 758 del foglio 38 di codesto Comune.
- ad est con il mappale 757 del foglio 38 di codesto Comune.
- a sud con il mappale 760 del foglio 38 di codesto Comune.
- ad ovest con il mappale 573 del foglio 38 di codesto Comune.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	240,60 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	2,70 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				250,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1265,00 mq	1265,00 mq	1,00	1265,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1265,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1265,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Porzione di terreno antistante il cantiere.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Terreno in prossimità del cantiere.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno agricolo	615,00 mq	615,00 mq	1,00	615,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				615,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				615,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Terreno in prossimità del cantiere.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1910,00 mq	1910,00 mq	1,00	1910,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1910,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Terreno in prossimità del cantiere.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6870,00 mq	6870,00 mq	1,00	6870,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6870,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6870,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Terreno in prossimità del cantiere.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	155,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Terreno in prossimità del cantiere.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2014 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 8 Superficie catastale , mq Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1991 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00



		Piano T-1-2
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1991 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a



quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1991 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1991 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00



		Piano T-1-2
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1991 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1991 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00



		Piano T-1-2
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 8 Rendita € 23.964,00 Piano T-1-2

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	758			C					T-S1	

Corrispondenza catastale

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

Immobile in corso di costruzione.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	758				Incolto sterile		1265 mq			

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta attualmente in corso di costruzione, pertanto, privo di planimetria distributiva interna.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	763				Seminativo arborato	4	35 mq	0,05 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	757				Seminativo arborato	5	615 mq	0,79 €	0,79 €	

Corrispondenza catastale



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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	759				Seminativo arborato	5	1910 mq	2,47 €	2,47 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	760				Seminativo arborato	4	6870 mq	10,64 €	10,64 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	761				Seminativo arborato	4	155 mq	0,24 €	0,24 €	



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° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

PATTI

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

L'immobile risulta attualmente in corso di costruzione; non risultano contratti di locazione in essere, ne sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non risultano contratti di locazione in essere, ne sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO



Non risultano contratti di locazione in essere, ne sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non risultano contratti di locazione in essere, ne sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non risultano contratti di locazione in essere, ne sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non risultano contratti di locazione in essere, ne sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non risultano contratti di locazione in essere, ne sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Immobile in corso di costruzione. Il cantiere risulta in discritto stato di conservazione.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

La porzione di terreno risulta incolta e non delimitata da recinzione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

La porzione di terreno risulta incolta e non delimitata da recinzione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO



La porzione di terreno risulta incolta e non delimitata da recinzione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

La porzione di terreno risulta incolta e non delimitata da recinzione.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

La porzione di terreno risulta incolta e non delimitata da recinzione.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

La porzione di terreno risulta incolta e non delimitata da recinzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO



L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Immobile in corso di costruzione, attualmente rifinito nelle sole strutture portanti (c.a.) ed involucro perimetrale (solai, pareti di tamponatura perimetrale e copertura spiovente a capanna). Il manufatto si sviluppa su un piano fuoriterra ed un piano seminterrato. I livelli sono collegati con scala interna in c.a. ed a mezzo di rampe e scale esterne di sbarco sul portico perimetrale del piano terra. L'abitazione è priva di impianti e di servizi, senza infissi, priva di finiture orizzontali e verticali, priva di porte e sistemi di recinzione. Il manufatto è ubicato su lotto indipendente di proprietà del D.E., inserito in contesto periferico, in zona agricola e direttamente prospiciente su via pubblica con accesso garantito a quota piano stradale. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno agricolo incolto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno agricolo incolto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno agricolo incolto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno agricolo incolto.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno agricolo incolto.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Terreno agricolo incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo i terreni e gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano liberi (in corso di costruzione). Per completezza di stima si dichiara che attualmente l'immobile non ha le caratteristiche per essere locato ovvero agibile, pertanto il valore locativo del bene è nullo.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile risulta libero

Terreno libero e non delimitato da recinzione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile risulta libero

Terreno libero e non delimitato da recinzione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile risulta libero



Terreno libero e non delimitato da recinzione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile risulta libero

Terreno libero e non delimitato da recinzione.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile risulta libero

Terreno libero e non delimitato da recinzione.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

L'immobile risulta libero

Terreno libero e non delimitato da recinzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	17/10/1984	20	10796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1986		6851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	31/08/1999	140882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	28/01/2000	4344-1			
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	20/07/2000	167368	27713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2000	16154-1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce	09/11/2002	241094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2002	23190	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	17/10/1984	20	10796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1986		6851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	31/08/1999	140882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	28/01/2000	4344-1			
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	20/07/2000	167368	27713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2000	16154-1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce	09/11/2002	241094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2002	23190	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	17/10/1984	20	10796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1986		6851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Noatio Arcangeli	31/08/1999	140882	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	28/01/2000	4344-1	
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	20/07/2000	167368	27713
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2000	16154-1	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce	09/11/2002	241094	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2002	23190	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio



precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	17/10/1984	20	10796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1986		6851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	31/08/1999	140882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	28/01/2000	4344-1	
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	20/07/2000	167368	27713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2000	16154-1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Santacroce	09/11/2002	241094	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2002	23190	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	17/10/1984	20	10796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1986		6851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	31/08/1999	140882	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	28/01/2000	4344-1	
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	20/07/2000	167368	27713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2000	16154-1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce	09/11/2002	241094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2002	23190	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	17/10/1984	20	10796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1986		6851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	31/08/1999	140882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	28/01/2000	4344-1	
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	20/07/2000	167368	27713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2000	16154-1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce	09/11/2002	241094	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2002	23190	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 31/08/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	17/10/1984	20	10796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1986		6851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1999 al 20/07/2000	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	31/08/1999	140882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	28/01/2000	4344-1	
Dal 20/07/2000 al 09/11/2002	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Arcangeli	20/07/2000	167368	27713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/07/2000	16154-1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2002 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce	09/11/2002	241094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2002	23190	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2014
Reg. gen. 18265 - Reg. part. 1680
Quota: 880000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 19/03/2015
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 499
Quota: 400000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2019
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 2817
Quota: 415819,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Nessuna Nota da rilevare.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2014



Reg. gen. 18265 - Reg. part. 1680

Quota: 880000

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Frosinone il 19/03/2015

Reg. gen. 4142 - Reg. part. 499

Quota: 400000

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 21/02/2019

Reg. gen. 2180 - Reg. part. 2817

Quota: 415819,92

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Nessuna Nota da rilevare.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Frosinone il 26/11/2014

Reg. gen. 18265 - Reg. part. 1680

Quota: 880000

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Frosinone il 19/03/2015

Reg. gen. 4142 - Reg. part. 499

Quota: 400000

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

Contro **** Omissis ****



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2019
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 2817
Quota: 415819,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Nessuna Nota da rilevare.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2014
Reg. gen. 18265 - Reg. part. 1680
Quota: 880000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 19/03/2015
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 499
Quota: 400000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2019
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 2817
Quota: 415819,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Nessuna Nota da rilevare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2014
Reg. gen. 18265 - Reg. part. 1680
Quota: 880000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 19/03/2015
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 499
Quota: 400000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2019
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 2817
Quota: 415819,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Nessuna Nota da rilevare.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2014
Reg. gen. 18265 - Reg. part. 1680
Quota: 880000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 19/03/2015
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 499
Quota: 400000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2019
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 2817
Quota: 415819,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Nessuna Nota da rilevare.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2014
Reg. gen. 18265 - Reg. part. 1680
Quota: 880000



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

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Frosinone il 19/03/2015
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 499
Quota: 400000

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 21/02/2019
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 2817
Quota: 415819,92

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Nessuna Nota da rilevare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ferentino, visionati i fascicoli dell'immobile, risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea a destinazione Agricola. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimamente edificato.

Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ferentino, visionato il PRG Comunale, risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea a destinazione Agricola. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di



codesto Comune negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimamente edificato.

Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ferentino, visionato il PRG Comunale, risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea a destinazione Agricola. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimamente edificato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ferentino, visionato il PRG Comunale, risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea a destinazione Agricola. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimamente edificato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ferentino, visionato il PRG Comunale, risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea a destinazione Agricola. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimamente edificato.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ferentino, visionato il PRG Comunale, risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea a destinazione Agricola. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimamente edificato.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO



Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ferentino, visionato il PRG Comunale, risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea a destinazione Agricola. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimamente edificato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

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

Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

I titoli edilizi sono allegati alla presente relazione di stima.

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.

In caso di vendita del bene, all'atto di trasferimento dello stesso, non dovrà essere redatto ed allegato A.P.E. in quanto in corso di costruzione.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi



gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

I titoli edilizi sono allegati alla presente relazione di stima.

In caso di vendita del bene, all'atto di trasferimento dello stesso, non dovrà essere redatto ed allegato A.P.E. in quanto in corso di costruzione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

I titoli edilizi sono allegati alla presente relazione di stima.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

I titoli edilizi sono allegati alla presente relazione di stima.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO



Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

I titoli edilizi sono allegati alla presente relazione di stima.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

I titoli edilizi sono allegati alla presente relazione di stima.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Il manufatto è in corso di costruzione. L'immobile risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

I titoli edilizi sono allegati alla presente relazione di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE SNC, EDIFICIO UNICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando il fascicolo di causa, i documenti rintracciati, le ricerche presso Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, il sottoscritto, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e dati metrici. Per la tipologia e la conformazione dei beni in oggetto si stabilisce pertanto la costituzione di DUE LOTTI in quanto ciò può rivelarsi utile ai fini della vendita.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2

Abitazione di tipo rurale che si sviluppa su due livelli fuoriterza, Piano Terra e Primo. Immobile indipendente realizzato in muratura portante in epoca antecedente il 1967. L'abitazione risulta allo stato attuale in cattivo stato di conservazione, più precisamente in stato di abbandono; gli accessi non sono fruibili a causa della spontanea vegetazione incolta che insiste sul lotto di edificazione e per via della fatiscenza delle strutture lignee sottoposte per anni alle intemperie. Il manufatto è ubicato su lotto indipendente di proprietà del D.E., inserito in contesto periferico, in zona agricola e direttamente prospiciente su via pubblica con accesso garantito a quota piano stradale. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1232, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 94.000,00

Il quesito posto dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 750,00 e €. 1.000,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 500,00/mq = (cinquecento/00).



- Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico
 Porzione di terreno antistante il fabbricato rurale confinate con Via Roanzi Vallone, con accesso diretto su strada comunale ed a mezzo di accesso laterale su area urbana.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1232, Qualità Incolto sterile
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.323,00

Il quesito posto dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 6,00 e €. 18,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 9,00/mq = (nove/00).
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico
 Terreno adiacente il lotto su cui insiste un fabbricato rurale (oggetto della medesima procedura esecutiva) confinate con Via Roanzi Vallone, con accesso diretto su strada comunale ed a mezzo di accesso laterale su area urbana.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1727, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.085,00

Il quesito posto dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 6,00 e €. 18,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 9,00/mq = (nove/00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico, piano T-1-2	188,00 mq	500,00 €/mq	€ 94.000,00	100,00%	€ 94.000,00
Bene N° 2 - Area urbana Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	147,00 mq	9,00 €/mq	€ 1.323,00	100,00%	€ 1.323,00
Bene N° 3 - Terreno Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone 52, edificio Unico	565,00 mq	9,00 €/mq	€ 5.085,00	100,00%	€ 5.085,00
				Valore di stima:	€ 100.408,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Villetta (in corso di costruzione) ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T

Immobile in corso di costruzione, attualmente rifinito nelle sole strutture portanti (c.a.) ed involucro perimetrale (solai, pareti di tamponatura perimetrale e copertura spiovente a capanna). Il manufatto si sviluppa su un piano fuoriterra ed un piano seminterrato. I livelli sono collegati con scala interna in c.a. ed a mezzo di rampe e scale esterne di sbarco sul portico perimetrale del piano terra. L'abitazione è priva di impianti e di servizi, senza infissi, priva di finiture orizzontali e verticali, priva di porte e sistemi di recinzione. Il manufatto è ubicato su lotto indipendente di proprietà del D.E., inserito in contesto periferico, in zona agricola e direttamente prospiciente su via pubblica con accesso garantito a quota piano stradale. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 758, Categoria C

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

Valore di stima del bene: € 125.000,00

Il quesito posto dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 750,00 e €. 1.000,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto,



nonché dei prezzi correnti sul mercato locale, CONSIDERATO CHE L'IMMOBILE RISULTA IN CORSO DI COSTRUZIONE E CHE PER IL COMPLETAMENTO dello stesso SONO STATI STIMATI COSTI PARI A CIRCA € 500/mq, si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 500,00/mq = (cinquecento/00).

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
Porzione di terreno antistante il fabbricato in corso di costruzione, confinate con Via Roanzi Vallone, con accesso diretto su strada comunale ed a mezzo di accesso laterale su area urbana.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 758, Qualità Incolto sterile
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.385,00
Il quesito posto dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.
La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 6,00 e €. 18,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 9,00/mq = (nove/00).
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
Terreno adiacente per continuità di confine al lotto su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 763, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 315,00
Il quesito posto dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.
La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 6,00 e €. 18,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore



attribuibile al lotto pari a €. 9,00/mq = (nove/00).

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
Terreno adiacente per continuità di confine al lotto su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 757, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 5.535,00

Il quesito posto dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 6,00 e €. 18,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 9,00/mq = (nove/00).

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
Terreno adiacente per continuità di confine al lotto su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 759, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 17.190,00

Il quesito posto dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 6,00 e €. 18,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 9,00/mq = (nove/00).



- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
Terreno adiacente per continuità di confine al lotto su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 760, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 61.830,00

Il quesito posto dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 6,00 e €. 18,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 9,00/mq = (nove/00).

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico
Terreno adiacente per continuità di confine al lotto su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 761, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.395,00

Il quesito posto dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 6,00 e €. 18,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 9,00/mq = (nove/00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico, scala Unica, piano S1-T	250,00 mq	500,00 €/mq	€ 125.000,00	100,00%	€ 125.000,00
Bene N° 5 - Area urbana Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	1265,00 mq	9,00 €/mq	€ 11.385,00	100,00%	€ 11.385,00
Bene N° 6 - Terreno Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	35,00 mq	9,00 €/mq	€ 315,00	100,00%	€ 315,00
Bene N° 7 - Terreno Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	615,00 mq	9,00 €/mq	€ 5.535,00	100,00%	€ 5.535,00
Bene N° 8 - Terreno Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	1910,00 mq	9,00 €/mq	€ 17.190,00	100,00%	€ 17.190,00
Bene N° 9 - Terreno Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	6870,00 mq	9,00 €/mq	€ 61.830,00	100,00%	€ 61.830,00
Bene N° 10 - Terreno Ferentino (FR) - Via Roanzi Vallone snc, edificio Unico	155,00 mq	9,00 €/mq	€ 1.395,00	100,00%	€ 1.395,00
Valore di stima:					€ 222.650,00
A detrarre costi voltura e titoli completamento lavori					€ -10.000,00
Tot. Stima					€ 212.650,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In quanto al Bene n°4 incluso nel Lotto n° 2, immobile in corso di costruzione, si rileva che esso risulta legittimato da SCIA - Piano Casa con intervento di demolizione e ricostruzione (premio cubatura) di volumi ricadenti su altro terreno di proprietà del D.E. e inclusi nella procedura esecutiva in oggetto. La prosecuzione dell'opera necessita di voltura di titolo edilizio, verifica degli oneri calcolati e corrispondenza tra le opere realizzate e progetto depositato presso il Comune di Ferentino. I costi per l'aggiornamento documentale ivi inclusi gli oneri per la ripresa e completamento dei lavori ammontano circa ad euro 10.000,00 (diecimila/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 09/09/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Notifiche di Sopralluogo (Aggiornamento al 09/09/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 09/09/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 09/09/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 09/09/2019)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Conservatoria Immobiliare Frosinone (Aggiornamento al 09/09/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atti Comunali (Aggiornamento al 09/09/2019)

