

TRIBUNALE DI FROSINONE



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 230/18 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

In data 16/01/2019, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, con studio in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Casa Pozzi
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stazione Supino
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via dei Monti Lepini
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Loc. Casaleno
- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - Loc. Casaleno
- **Bene N° 6** - Complesso immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - Zona industriale
- **Bene N° 7** - Complesso immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - via Selva dei Muli
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Zona industriale - via della Pietra Rotonda
- **Bene N° 9** - Complesso immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - Zona industriale- via della Pietra Rotonda
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Claudio Monteverdi

DESCRIZIONE

I beni che sono oggetto di stima sono i seguenti:

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASA POZZI

1) Un terreno per diritti pari a 1/1 della proprietà sito in Ferentino (FR), via Casa Pozzi (foto da 1 a 4 - Allegato 1), distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 41 n. 185**, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 12.30, R.D. 7,31 euro, R.A. 4,13 euro, al **n. 186**, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 11.60, R.D. 6,89 euro, R.A. 3,89 euro, e al **n. 187**, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 13.00, R.D. 7,72 euro, R.A. 4,36 euro. Il terreno è incolto, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben

materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso diretto dalla pubblica via. Su di esso sono presenti manufatti fatiscenti e precari da rimuovere. Esso ricade in zona agricola Ea ed in parte nelle Aree di Rispetto del P.R.G. vigente, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Confina con via Casa Pozzi, mappali n. 26-136-54-55, s.a..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO

2) Un terreno per diritti pari a 1/1 dell'usufrutto sito in Ferentino (FR), via Stazione Supino (foto da 1 a 2 - Allegato 2), distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 70 n. 345**, prato, classe 2, are 13.70, R.D. 3,18 euro, R.A. 1,77 euro, al **n. 585**, prato, classe 2, are 13.50, R.D. 3,14 euro, R.A. 1,74 euro, e al **n. 586**, pascolo, classe 2, are 00.20, R.D. 0,02 euro, R.A. 0,01 euro. Il terreno è incolto, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via mediante una strada brecciata che insiste in parte su di esso ed è utilizzata anche per l'accesso a fondi di terzi. Parte del terreno è occupato dalla strada comunale e dal fosso di guardia della stessa. Esso ricade in zona agricola Ea ed in parte nelle Aree di Rispetto del P.R.G. vigente, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Confina con via Stazione Supino, mappali n. 344-724-53, s.a..

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA DEI MONTI LEPINI

3) Un terreno per diritti pari a 1/1 della proprietà sito in Frosinone, via dei Monti Lepini (foto 1 - Allegato 3), distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 28 n. 516**, seminativo arborato, classe 2, are 08.27, R.D. 3,42 euro, R.A. 2,99 euro. Il terreno è ricoperto di vegetazione, acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via difficoltoso. Esso ricade in zona V "Verde" del P.R.G. e in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R. e con i vincoli derivanti dalla fascia di rispetto del fosso demaniale e della strada. Confina con via Monti Lepini, fosso demaniale, mappali n. 515-279, s.a..

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOC. CASALENO

4) Un terreno per diritti pari a 1/1 della proprietà sito in Frosinone, Loc. Casaleno (foto 1 - Allegato 4), distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 28 n. 1503**, bosco ceduo, classe 1, are 05.15, R.D. 1,60 euro, R.A. 0,32 euro. Il terreno è intercluso, ricoperto di vegetazione, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi, impedito da una recinzione. Esso ricade in zona V+F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. e in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R.. Confina con mappali n. 123-1505-1500, s.a..

BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A FROSINONE (FR) - LOC. CASALENO

5) Un complesso immobiliare sito in Frosinone, Loc. Casaleno (foto da 1 a 2 - Allegato 5), costituito dai terreni (per diritti pari a 1/2 del diritto dell'enfiteusi) distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 28 n. 504**, bosco ceduo, classe 2, are 03.80, R.D. 0,79 euro, R.A. 0,24 euro, e al **n. 505**, seminativo arborato, classe 2, are 17.70, R.D. 7,31 euro, R.A. 6,40 euro, e dai terreni (per diritti pari a 1/2 della piena proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 28 n. 506**, seminativo arborato, classe 2, are 06.90, R.D. 2,85 euro, R.A. 2,49 euro, al **n. 109**, bosco ceduo, classe 2, are 04.80, R.D. 0,99 euro, R.A. 0,30 euro, e al **n. 110**, seminativo arborato, classe 2, are 16.50, R.D. 6,82 euro, R.A. 5,97 euro. I terreni sono incolti, non raggruppati, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via mediante uno stradello privato di terzi. I terreni ricadono in zona V+F ed in parte in zona F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. e in

area in parte soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R.. Il terreno n. 506 confina con strada comunale via Michelangelo e mappali n. 413-443, s.a., i terreni n. 109-110-504-505 con i mappali n. 108-413-443-418, s.a..

BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A FROSINONE (FR) - ZONA INDUSTRIALE

6) Un complesso immobiliare, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito in Frosinone, Zona Industriale (foto da 1 a 4 - Allegato 6), costituito dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 37 n. 70**, seminativo, classe 1, are 04.90, R.D. 3,04 euro, R.A. 2,53 euro, al **n. 114**, seminativo, classe 2, are 11.10, R.D. 5,73 euro, R.A. 4,30 euro, al **n. 116**, prato, classe 1, are 12.00, R.D. 3,41 euro, R.A. 1,55 euro, e al **n. 118**, prato, classe 3, are 37.30, R.D. 5,78 euro, R.A. 3,47 euro. I terreni sono incolti, interclusi, non raggruppati, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso uno stradello privato di terzi e con transito su altri fondi di terzi. Su di esso sono presenti manufatti fatiscenti e precari da rimuovere. I terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale. Il terreno n. 114 confina con relitto strada comunale e mappali n. 2-113, s.a., i terreni n. 70-116 con i mappali n. 102-115-105, s.a.; il terreno n. 118 con i mappali 105-117-64, s.a..

BENE N° 7 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SELVA DEI MULI

7) Un complesso immobiliare sito in Frosinone, via Selva dei Muli (foto 1 - Allegato 7), costituito dai terreni (per diritti pari a 1/2 della piena proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 38 n. 11**, seminativo, classe 1, are 42.50, R.D. 26,34 euro, R.A. 21,95 euro, e al **n. 112**, seminativo, classe 1, are 03.25, R.D. 2,01 euro, R.A. 1,68 euro, e dai terreni (per diritti pari a 1/1 della piena proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 38 n. 12**, seminativo, classe 3, are 26.70, R.D. 9,65 euro, R.A. 6,89 euro, al **n. 94**, seminativo, classe 3, are 28.60, R.D. 10,34 euro, R.A. 7,39 euro, e al **n. 248**, pascolo, classe U, are 01.30, R.D. 0,06 euro, R.A. 0,03 euro. I terreni sono incolti, interclusi, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi. Parte di esso è occupato dal rilevato autostradale e dal fosso di guardia dello stesso. I terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale. Il complesso confina con Autostrada A1, mappali n. 110-95-42, s.a..

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - ZONA INDUSTRIALE - VIA DELLA PIETRA ROTONDA

8) Un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito in Frosinone, Zona Industriale - via della Pietra Rotonda (foto 1 - Allegato 8), distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 38 n. 93**, seminativo, classe 3, are 04.15, R.D. 1,50 euro, R.A. 1,07 euro, e al **n. 199**, pascolo, classe U, are 02.85, R.D. 0,13 euro, R.A. 0,07 euro. Il terreno è incolto, poco acclive, parzialmente occupato da una stradello brecciato e parzialmente inglobato in un area recintata con un campo fotovoltaico, con confini non del tutto materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi e verosimilmente gravato da servitù. Il terreno ricade in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, in area soggetta a tutela paesaggistica imposta dal P.T.P.R. e a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Confina con mappali n. 626-203-21, s.a..

Non si procede alla stima e formazione del lotto con il Bene n. 9 in quanto le quote di diritto sono di porzione esigua e, viste le caratteristiche e consistenza dei terreni, il valore ottenuto per il compendio è esiguo (circa 450 euro). Esso inoltre è poco appetibile vista l'ubicazione e l'esiguità delle quote di diritto, per cui risulta assai improbabile una sua eventuale vendita.

In fine si rileva, come appresso sarà meglio specificato, che i diritti sul bene sono pervenuti al debitore in forza di una successione per la quale non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità.

BENE N° 9 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A FROSINONE (FR) - ZONA INDUSTRIALE

9) Un complesso immobiliare, sito in Frosinone, Zona Industriale, costituito dai terreni (per diritti pari a 13/2592 della proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 42 n. 1, prato, classe 2, are 35.80, R.D. 7,40 euro, R.A. 3,70 euro, e al n. 267, prato, classe 2, are 04.20, R.D. 0,87 euro, R.A. 0,43 euro, e dalla porzione di fabbricato rurale diruto (per diritti pari a 1/16 della piena proprietà) distinto in Catasto dei Terreni al foglio 42 n. 161 sub. 1, fabbricato rurale, senza rendita né consistenza. I terreni sono incolti e ricoperti di vegetazione, interclusi, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi. I terreni ricadono in "Zone verdi di uso pubblico" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone e in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale. I terreni n. 1-267 confinano con fosso e mappali n. 16-135-160, s.a., la porzione di fabbricato n. 161/1 con fosso e mappali n. 160-154-156, s.a..

Non si procede alla stima e formazione del lotto con il Bene n. 10 in quanto le quote di diritto sono di porzione esigua ed esso costituiva uno stradello ormai non più esistente, essendo stato inglobato nelle proprietà recintate di terzi. Viste le caratteristiche e consistenza del terreno, il valore ottenuto è esiguo (circa 200 euro). Esso inoltre è poco appetibile vista l'esiguità delle quote di diritto e lo stato attuale, per cui risulta assai improbabile una sua eventuale vendita.

In fine si rileva, come appresso sarà meglio specificato, che i diritti sul bene sono pervenuti al debitore in forza di una successione per la quale non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CLAUDIO MONTEVERDI

10) Un terreno, per diritti pari a 1/16 della proprietà, sito in Frosinone, via Claudio Monteverde, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 29 n. 976, seminativo arborato, classe 2, are 00.90, R.D. 0,37 euro, R.A. 0,33 euro. Il terreno era uno stradello privato che è stato inglobato in diverse proprietà recintate ed allo stato non è più materializzato in loco. Confina con via Claudio Monteverdi, mappali n. 71-749-1815.

Lo scrivente C.T.U. resta comunque a disposizione del G.E. per integrare la relazione con la stima dei Beni n. 9 e n. 10, ove si disponesse di procedere in tal senso.

ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

"in Comune di Ferentino:

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 41 part 185;

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 41 part 186, sem. irr. Arb., di 2^a cl. di are 11.60, r.d. euro 6,89, r.a.

euro 3,89;

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 41 part 187, sem. irr. Arb., di 2^a cl. di are 13.00, r.d. euro 7,72, r.a. euro 4,36;
- Catasto terreni, proprietà 1/1 di usufrutto, foglio 70 part 345, di 2^a cl., di are 13.70 rd euro 3,18, ra euro 1,77;
- Catasto terreni, proprietà 1/1 di usufrutto, foglio 70 part 585, prato di 2^a cl., di are 13.50 rd euro 3,14 ra euro 1,74;
- Catasto terreni, proprietà 1/1 di usufrutto, foglio 70 part 586, di 2^a cl., di are 00.20 rd euro 0,02 ra euro 0,01;

in Comune di Frosinone:

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 28, part 516, sem. irr. Arb., di 2^a cl. di are 08.27, r.d. euro 3,42, r.a. euro 2,99;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 28, part 1503, bosco ceduo di are 05.15, 2^a cl., r.d. euro 1,60, r.a. euro 0,36;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 37, part 70, seminativo di 1^a cl., r.d. euro 3,04, r.a. euro 2,53;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 37, part 114, seminativo di 2^a, di are 11.10, r.d. euro 5,73, r.a. euro 4,30;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 37, part 116, prato di 1^a cl., di are 12.00, r.d. euro 3,41, r.a. euro 1,55;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 37, part 118, prato di 3^a cl., di are 37.30, r.d. euro 5,78, r.a. euro 3,47;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 38, part 12, seminativo di 3^a cl., di are 26,70, rd euro 9,65, ra euro 6,89;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 38, part 93, seminativo di 3^a cl., di are 04,15 rd euro 1,50, ra euro 1,07;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 38, part 94, seminativo di 3^a cl., di are 28,60 rd euro 10,34, ra euro 7,39;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 38, part 199, pascolo cl U, di are 02,85 rd euro 0,13, ra euro 0,07;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 38, part 248, pascolo cl U, di are 01,30 rd euro 0,06, ra euro 0,03;
- Catasto terreni, proprietà 1/2, foglio 28, part 506;
- Catasto terreni, proprietà 1/2, foglio 28, part 110, seminativo arb. di 2^a cl., di are 16,50. rd 6,82, ra euro 5,97;
- Catasto terreni, proprietà 1/2, foglio 28, part 109, bosco ceduo, di 2^a cl, di are 04.80, rd 0,99, ra euro 0,60;
- Catasto terreni, proprietà 1/2, foglio 38, part 11;
- Catasto terreni, proprietà 1/2, foglio 38, part 112, seminativo, di 1^a cl., di are 03.25, rd euro 2,01, ra euro 1,68;
- Catasto terreni, proprietà 1/2 del diritto dell'enfiteuta, foglio 28, part 504, bosco ceduo di 2^a cl., di are 03.80 rd euro 0,79 ra euro 0,24;
- Catasto terreni, proprietà 1/2 del diritto dell'enfiteuta, foglio 28, part 505, arbor di 2^a cl., di are 17.70 rd euro 7,31 ra euro 6,40;
- Catasto terreni, proprietà 1/16, foglio 29, part 976, senin. Arbor. di 2^a cl., di are 00.90 rd euro 0,37 ra euro 0,33;
- proprietà 1/16 su fabbricato rurale, foglio 42, part 161, sub. 1;
- Catasto terreni, proprietà 13/2592, foglio 42, part 1, prato di 2^a cl., di are 35.80 rd euro 7,40 ra euro 3,70;
- Catasto terreni, proprietà 13/2592, foglio 42, part 267, prato di 2^a cl., di are 04.20, r.d. euro 0,87, r.a. euro 0,43;

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14622 reg. part., n. 19197 reg. gen., del 29/11/2018 risulta:

Unità negoziale 1:

- 1- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 41 particella 185, natura T;
- 2- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 41 particella 186, consistenza 11 are e 60 centiare, natura T;
- 3- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 41 particella 187, consistenza 13 are, natura T;

Unità negoziale 2:

- 1- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 516, consistenza 8 are e 27 centiare, natura T;
- 2- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 1503, consistenza 5 are e 15 centiare, natura T;
- 3- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 37 particella 70, natura T;
- 4- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 37 particella 114, consistenza 11 are e 10 centiare, natura T;
- 5- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 37 particella 116, consistenza 12 are, natura T;
- 6- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 37 particella 118, consistenza 37 are e 30 centiare, natura T;
- 7- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 12, consistenza 26 are e 70 centiare, natura T;
- 8- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 93, consistenza 4 are e 15 centiare, natura T;
- 9- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 94, consistenza 28 are e 60 centiare, natura T;
- 10- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 199, consistenza 2 are e 85 centiare, natura T;
- 11- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 248, consistenza 1 ara e 30 centiare, natura T;

Unità negoziale 3:

- 1- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 506, natura T;
- 2- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 110, consistenza 16 are e 50 centiare, natura T;
- 3- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 109, consistenza 4 are e 80 centiare, natura T;
- 4- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 11, natura T;
- 5- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 112, consistenza 3 are e 25 centiare, natura T;

Unità negoziale 4:

- 1- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 504, consistenza 3 are e 80 centiare, natura T;
- 2- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 505,

consistenza 17 are e 70 centiare, natura T;

Unità negoziale 5:

- 1- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 29 particella 976, consistenza 90 centiare, natura T;
- 2- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 42 particella 161 subalterno 1, natura R;

Unità negoziale 6:

- 1- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 42 particella 1, consistenza 35 are e 80 centiare, natura T;
- 2- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 42 particella 267, consistenza 4 are e 20 centiare, natura T;

Unità negoziale 7:

- 1- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 70 particella 345, consistenza 13 are e 70 centiare, natura T;
- 2- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 70 particella 585, consistenza 13 are e 50 centiare, natura T;
- 1- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 70 particella 586, consistenza 20 centiare, natura T;

- soggetto a favore: *****omissis*****:

- per unità negoziale 1: quota 1/1 della piena proprietà;
- per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;
- per unità negoziale 3: quota 1/2 della piena proprietà;
- per unità negoziale 4: quota 1/2 del diritto dell'enfiteuta;
- per unità negoziale 5: quota 1/16 della piena proprietà;
- per unità negoziale 6: quota 13/2592 della piena proprietà;
- per unità negoziale 7: quota 1/1 dell'usufrutto;

- soggetto contro: *****omissis*****:

- per unità negoziale 1: quota 1/1 della piena proprietà;
- per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;
- per unità negoziale 3: quota 1/2 della piena proprietà;
- per unità negoziale 4: quota 1/2 del diritto dell'enfiteuta;
- per unità negoziale 5: quota 1/16 della piena proprietà;
- per unità negoziale 6: quota 13/2592 della piena proprietà;
- per unità negoziale 7: quota 1/1 dell'usufrutto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativa ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio. In esso è stato segnalato che non risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità per i seguenti beni:

- 1- Terreno sito in Ferentino F. 41 n. 186, per la morte di *****omissis*****;
- 2- Terreno sito in Ferentino F. 41 n. 187, per la morte di *****omissis*****;
- 3- Terreno sito in Ferentino F. 70 n. 345-585-586, per la morte di *****omissis***e ***omissis*****;

4- Terreno sito in Frosinone F. 38 n. 11-112-94, F. 28 n. 505-505-506-109-110, F. 29 n. 976 e F. 42 n. 161/1-1-267 per la morte di ***omissis***;

Il creditore procedente ha quindi integrato la documentazione ipocatastale con la produzione in atti delle note di trascrizioni relative alle seguenti accettazioni tacite dell'eredità:

1- Trascrizione del 21/01/2019 n. 787 reg. part e n. 965 reg. gen. per Ferentino F. 41 n. 186 (**omissis**);

2- Trascrizione del 21/01/2019 n. 788 reg. part e n. 966 reg. gen. per Ferentino F. 41 n. 187 (**omissis**);

3- Trascrizione del 21/01/2019 n. 789 reg. part e n. 967 reg. gen. per Ferentino F. 70 n. 345-585-586 (**omissis**);

4- Trascrizione del 21/01/2019 n. 790 reg. part e n. 968 reg. gen. per Ferentino F. 70 n. 345-585-586 (**omissis**);

5- Trascrizione del 21/01/2019 n. 791 reg. part e n. 969 reg. gen. per Frosinone F. 38 n. 11-112-94 (**omissis**).

Restano **privi di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità** i seguenti beni:

1 - Terreno sito in Frosinone F. 28 n. 504-505-506-109-110, F. 29 n. 976 e F. 42 n. 161/1-1-267 per la morte di ***omissis***;

Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta in relazione alla trascrizione tacita dell'eredità dei beni di cui sopra.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

I beni sopra riportati vengono raggruppati a formare gli 8 compendi, descritti in precedenza, che costituiranno altrettanti lotti da porsi in vendita, come qui appresso specificato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Casa Pozzi

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** nel seguente modo:

- quanto alla particella F. 41 n. 185 per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei

beni da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 28/10/2005, rep. n. 28179, trascritto a Frosinone il 28/10/2005 al n. 16708 reg. part. e n. 25252 reg. gen.; alla venditrice ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà da ***omissis*** con atto di donazione a rogito del Notaio ***omissis*** del 13/03/1960, rep. n. 72681, trascritto a Frosinone il 06/04/1960 al n. 2605 reg. part.;

- quanto alla particella F. 41 n. 186 per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni da ***omissis*** e ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 14/06/2005, rep. n. 27658, trascritto a Frosinone l'08/07/2005 al n. 9605 reg. part. e n. 15745 reg. gen.; alle venditrici ***omissis*** e ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/2 della proprietà ciascuna e quindi complessivamente per diritti pari a 1/1 della proprietà per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 20/08/2004, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 24/01/2005 al n. 16 vol. 712, trascritta a Frosinone il 19/02/2005 al n. 1918 reg. part. e n. 3956 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 21/01/2019 al n. 787 reg. part. e n. 965 reg. gen.); alla de cuius ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti paria 1/1 della proprietà da ***omissis*** e ***omissis*** con atto di donazione a rogito del notaio ***omissis*** del 13/03/1960, rep. n. 7368, trascritto a Frosinone il 06/04/1960 al n. 2605 reg. part.;

- quanto alla particella F. 41 n. 187 per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 29/01/2011, rep. n. 35982, trascritto a Frosinone il 25/02/2011 al n. 2678 reg. part. e n. 3696 reg. gen.; al venditore ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà con l'atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 31/05/2010, rep. n. 33454, trascritto a Frosinone il 25/06/2010 al n. 8993 reg. part. e n. 13551 reg. gen., con il quale veniva sciolta la comproprietà con i fratelli ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***; ai condividenti l'immobile era pervenuto, per diritti pari a 1/4 ciascuno e, quindi, per l'intero, per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 29/06/2005, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 20/12/2005 al n. 81 vol. 724, trascritta a Frosinone il 31/08/2006 al n. 13631 reg. part. e n. 20564 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 21/01/2019 al n. 788 reg. part. e n. 966 reg. gen.); alla de cuius ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti paria 1/1 della proprietà da ***omissis*** e ***omissis*** con atto di donazione a rogito del notaio ***omissis*** del 13/03/1960, rep. n. 7368, trascritto a Frosinone il 06/04/1960 al n. 2605 reg. part..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di diritto della piena proprietà in regime di separazione dei beni del debitore esecutato e pertanto essi costituiscono suoi beni personali.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

Il terreno oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato il quale al momento del sopralluogo ha dichiarato che è incolto ed inutilizzato.

CONFINI

Il terreno confina con via Casa Pozzi, mappali n. 26-136-54-55, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (F. 41 n. 185)		1230,00 mq	1,00	1230,00 mq		
Terreno (F. 41 n. 186)		1160,00 mq	1,00	1160,00 mq		

Terreno (F. 41 n. 187)		1300,00 mq	1,00	1300,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				3690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3690,00 mq		

Il terreno è stato pignorato per intero, per cui non rileva ai fini della vendita che sia o meno comodamente divisibile in natura e ad ogni modo non si ritiene opportuno dividerlo in porzioni, trattandosi di un unico compendio ad utilizzazione unitaria.

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del Comune di Ferentino n. 69 del 13/05/2019, risulta che il terreno oggetto del pignoramento ricade in zona Ea "Agricola" ed in parte nell'Area di Rispetto del P.R.G. del Comune di Ferentino, ed è soggetto alle limitazioni della L.R. n. 38/1999 per le zone agricole, per cui di fatto è in edificabile. Esso ricade, inoltre, in zona soggetta al vincolo SIN (Sito di Interesse Nazionale) n. 40 "Bacino del Fiume Sacco" per la presenza di potenziale inquinamento.

Nella stima del terreno, per superficie convenzionale, si intende quella catastale risultante dalle visure. Si terrà conto della destinazione urbanistica e di quella agricola (al momento del sopralluogo incolto) e del fatto che esso potrebbe essere soggetto a servitù di passaggio per l'accesso ad altri fondi, adeguando opportunamente il prezzo unitario adottato nella stima. Si terrà poi conto della presenza di manufatti precari e fatiscenti da rimuovere, portando in detrazione i costi occorrenti a farlo.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2005 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 186 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.60 Reddito dominicale € 6,89 Reddito agrario € 3,89
Dal 10/10/2005 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1 ben personale	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 185 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 4,13
Dal 29/01/2011 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 187 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.13.00 Reddito dominicale € 7,72 Reddito agrario € 4,36

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** nel seguente modo:

- quanto alla particella F. 41 n. 185 per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 28/10/2005, rep. n. 28179, trascritto a Frosinone il 28/10/2005 al n. 16708 reg. part. e n. 25252 reg.

gen.; alla venditrice ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà da ***omissis*** con atto di donazione a rogito del Notaio ***omissis*** del 13/03/1960, rep. n. 72681, trascritto a Frosinone il 06/04/1960 al n. 2605 reg. part.;

- quanto alla particella F. 41 n. 186 per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni da ***omissis*** e ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 14/06/2005, rep. n. 27658, trascritto a Frosinone l'08/07/2005 al n. 9605 reg. part. e n. 15745 reg. gen.; alle venditrici ***omissis*** e ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/2 della proprietà ciascuna e quindi complessivamente per diritti pari a 1/1 della proprietà per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 20/08/2004, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 24/01/2005 al n. 16 vol. 712, trascritta a Frosinone il 19/02/2005 al n. 1918 reg. part. e n. 3956 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 21/01/2019 al n. 787 reg. part. e n. 965 reg. gen.); alla de cuius ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti paria 1/1 della proprietà da ***omissis*** e ***omissis*** con atto di donazione a rogito del notaio ***omissis*** del 13/03/1960, rep. n. 7368, trascritto a Frosinone il 06/04/1960 al n. 2605 reg. part.;

- quanto alla particella F. 41 n. 187 per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 29/01/2011, rep. n. 35982, trascritto a Frosinone il 25/02/2011 al n. 2678 reg. part. e n. 3696 reg. gen.; al venditore ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà con l'atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 31/05/2010, rep. n. 33454, trascritto a Frosinone il 25/06/2010 al n. 8993 reg. part. e n. 13551 reg. gen., con il quale veniva sciolta la comproprietà con i fratelli ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***; ai condidenti l'immobile era pervenuto, per diritti pari a 1/4 ciascuno e, quindi, per l'intero, per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 29/06/2005, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 20/12/2005 al n. 81 vol. 724, trascritta a Frosinone il 31/08/2006 al n. 13631 reg. part. e n. 20564 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 21/01/2019 al n. 788 reg. part. e n. 966 reg. gen.); alla de cuius ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti paria 1/1 della proprietà da ***omissis*** e ***omissis*** con atto di donazione a rogito del notaio ***omissis*** del 13/03/1960, rep. n. 7368, trascritto a Frosinone il 06/04/1960 al n. 2605 reg. part.

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di diritto della piena proprietà in regime di separazione dei beni debitore esecutato e pertanto essi costituiscono suoi beni personali.

Dalla cronistoria catastale, ricavata dalle visure storiche, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione dei beni che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo al debitore esecutato e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	186				Seminativo arborato irriguo	2	00.11.60 mq	6,89 €	3,89 €	
41	185				Seminativo arborato irriguo	2	00.12.30 mq	7,31 €	4,13 €	
41	187				Seminativo arborato	2	00.13.00 mq	7,72 €	4,36 €	

					irriguo					
--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Il terreno è costituito dalle particelle F. 41 n. 185-186-187 che sono intestate catastalmente a ***omissis***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (bene personale).

Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie, riportate nel certificato notarile in atti, nonché dal certificato di destinazione urbanistica, non emerge la presenza di usi civici.

I beni del compendio oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

"in Comune di Ferentino:

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 41 part 185;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 41 part 186, sem. irr. Arb., di 2^a cl. di are 11.60, r.d. euro 6,89, r.a. euro 3,89;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 41 part 187, sem. irr. Arb., di 2^a cl. di are 13.00, r.d. euro 7,72, r.a. euro 4,36;

.....;

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14622 reg. part., n. 19197 reg. gen., del 29/11/2018 risulta:

Unità negoziale 1:

- 1- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 41 particella 185, natura T;
 - 2- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 41 particella 186, consistenza 11 are e 60 centiare, natura T;
 - 3- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 41 particella 187, consistenza 13 are, natura T;
-

- soggetto a favore: ***omissis***:
per unità negoziale 1: quota 1/1 della piena proprietà;
.....;

- soggetto contro: ***omissis***:
per unità negoziale 1: quota 1/1 della piena proprietà;
.....

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni del compendio oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento e il titolo di provenienza:

- quanto alla particella F. 41 n. 185, atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 28/10/2005, rep. n. 28179, trascritto a Frosinone il 28/10/2005 al n. 16708 reg. part. e n. 25252 reg. gen.;
- quanto alla particella F. 41 n. 186: atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 14/06/2005, rep. n. 27658, trascritto a Frosinone l'08/07/2005 al n. 9605 reg. part. e n. 15745 reg. gen.;
- quanto alla particella F. 41 n. 187: atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 29/01/2011, rep. n. 35982, trascritto a Frosinone il 25/02/2011 al n. 2678 reg. part. e n.

3696 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura. Esso è stato integrato con le note di trascrizione delle accettazioni tacite dell'eredità per le successioni da cui derivano i beni. Dalla certificazione notarile e delle note di trascrizioni integrative risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni per il compendio (terreno) oggetto della procedura. Sul terreno sono presenti manufatti fatiscenti e precari da rimuovere.

PATTI

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno oggetto della procedura non è utilizzato ed è incolto. Non è dato tuttavia sapere se esso sia utilizzato da altri.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è incolto, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso diretto dalla pubblica via. Su di esso sono presenti manufatti precari e fatiscenti che devono essere rimossi. Il terreno ricade in zona Ea "Agricola" ed in parte nell'Area di Rispetto del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta al vincolo SIN (Sito di Interesse Nazionale) n. 40 "Bacino del Fiume Sacco" per la presenza di potenziale inquinamento.

PARTI COMUNI

Al terreno si accede direttamente dalla pubblica via ed ha utilizzazione autonoma. Tuttavia non è dato sapere se esso è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'esito del sopralluogo, il terreno oggetto della procedura è risultato direttamente accessibile dalla pubblica via. Tuttavia non è dato sapere se esso possa essere o meno gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi. Non è dato sapere inoltre se vi possano essere altre servitù. Non emerge dalle visure catastali, dal certificato notarile in atti e dal certificato di destinazione urbanistica, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è incolto, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso diretto dalla pubblica via. Su di esso sono presenti manufatti precari e fatiscenti che devono essere rimossi. Il terreno ricade in zona Ea "Agricola" ed in parte nell'Area di Rispetto del P.R.G. del Comune di Ferentino, ed è soggetto alle limitazioni della L.R. n. 38/1999 per le zone agricole, per cui di fatto è non edificabile. Esso ricade, inoltre, in zona soggetta al vincolo SIN (Sito di Interesse Nazionale) n. 40 "Bacino del Fiume Sacco" per la presenza di potenziale inquinamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno è inutilizzato ed è incolto. Tuttavia non è dato sapere se esso sia utilizzato da terzi o meno. Ai fini della stima del valore locativo del terreno, si ritiene che lo

stesso possa essere assunto pari a 30,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1960 al 20/08/2004	***omissis***, proprietà per 1/1 (F. 41 n. 186)	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	13/03/1960	7368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR. II. Frosinone	06/04/1960		2605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1960 al 29/06/2005	***omissis***, proprietà per 1/1 (F. 41 n. 187)	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	13/03/1960	7368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR. II. Frosinone	06/04/1960		2605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1960 al 10/10/2005	***omissis***, proprietà per 1/1 (F. 41 n. 185)	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	13/05/1960	72681	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR. II. Frosinone	06/04/1960		2605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/2004 al 14/06/2005	***omissis***, proprietà per 1/2; ***omissis***, proprietà per 1/2 (F.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	41 n. 186)	U.R. Frosinone	20/08/2004	16	712
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	19/02/2005	3956	1918
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Frosinone	24/01/2005	16	712
Dal 14/06/2005	***omissis***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (F. 41 n. 186)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	14/06/2005	27658	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	08/07/2005	15745	9605
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2005 al 31/05/2010	***omissis***, proprietà per 1/4; ***omissis***, proprietà per 1/4; ***omissis***, proprietà per 1/4; ***omissis***, proprietà per 1/4 (F. 41 n. 187)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	29/06/2005	81	724
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	31/08/2006	20564	13631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Frosinone	20/12/2005	81	724
Dal 29/06/2005 al 31/05/2010	***omissis***, proprietà per 1/4; ***omissis***, proprietà per 1/4; ***omissis***, proprietà per 1/4; ***omissis***, proprietà per 1/4 (F. 41 n. 187)	Accettazione tacita eredità in morte ***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	21/01/2019	788	965
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/10/2005	***omissis***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (F. 41 n. 185)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	10/10/2005	28179	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	28/10/2005	25252	16708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2004 al 14/06/2005	***omissis***, proprietà per 1/2; ***omissis***, proprietà per 1/2 (F. 41 n. 186)	Accettazione tacita eredità in morte ***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	21/01/2019	787	965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2010 al 29/01/2011	***omissis***, proprietà per 1/1 (F. 41 n. 187)	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	31/05/2010	33454	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II Frosinone	25/06/2010	13551	8993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2011	***omissis***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (F. 41 n. 187)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	29/01/2011	35982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. Frosinone	25/02/2011	3696	2678		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** nel seguente modo:

- quanto alla particella F. 41 n. 185 per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 28/10/2005, rep. n. 28179, trascritto a Frosinone il 28/10/2005 al n. 16708 reg. part. e n. 25252 reg. gen.; alla venditrice ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà da ***omissis*** con atto di donazione a rogito del Notaio ***omissis*** del 13/03/1960, rep. n. 72681, trascritto a Frosinone il 06/04/1960 al n. 2605 reg. part.;

- quanto alla particella F. 41 n. 186 per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni da ***omissis*** e ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 14/06/2005, rep. n. 27658, trascritto a Frosinone l'08/07/2005 al n. 9605 reg. part. e n. 15745 reg. gen.; alle venditrici ***omissis*** e ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/2 della proprietà ciascuna e quindi complessivamente per diritti pari a 1/1 della proprietà per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 20/08/2004, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 24/01/2005 al n. 16 vol. 712, trascritta a Frosinone il 19/02/2005 al n. 1918 reg. part. e n. 3956 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 21/01/2019 al n. 787 reg. part. e n. 965 reg. gen.); alla de cuius ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti paria 1/1 della proprietà da ***omissis*** e ***omissis*** con atto di donazione a rogito del notaio ***omissis*** del 13/03/1960, rep. n. 7368, trascritto a Frosinone il 06/04/1960 al n. 2605 reg. part.;

- quanto alla particella F. 41 n. 187 per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 29/01/2011, rep. n. 35982, trascritto a Frosinone il 25/02/2011 al n. 2678 reg. part. e n. 3696 reg. gen.; al venditore ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà con l'atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 31/05/2010, rep. n. 33454, trascritto a Frosinone il 25/06/2010 al n. 8993 reg. part. e n. 13551 reg. gen., con il quale veniva sciolta la comproprietà con i fratelli ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***; ai condiventanti l'immobile era pervenuto, per diritti pari a 1/4 ciascuno e, quindi, per l'intero, per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 29/06/2005, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 20/12/2005 al n. 81 vol. 724, trascritta a Frosinone il 31/08/2006 al n. 13631 reg. part. e n. 20564 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 21/01/2019 al n. 788 reg. part. e n. 966 reg. gen.); alla de cuius ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti paria 1/1 della proprietà da ***omissis*** e ***omissis*** con atto di donazione a rogito del notaio ***omissis*** del 13/03/1960, rep. n. 7368, trascritto a Frosinone il 06/04/1960 al n. 2605 reg. part..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di diritto della piena proprietà in regime di separazione dei beni del debitore esecutato e pertanto essi costituiscono suoi beni personali.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul compendio oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e quindi v'è continuità nelle

trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone n. 7571 del 15/07/2011
Iscritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3014 - Reg. part. 322
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 125.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 87.323,64
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 15/07/2011
N° repertorio: 7571

Trascrizioni

- **Pignoramento atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 2388 del 27/07/2018**
Trascritto a Frosinone il 29/11/2018
Reg. gen. 19197 - Reg. part. 14622
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 02/12/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 11/02/2019, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un terreno agricolo. Esso ricade in zona Ea "Agricola" ed in parte nell'Area di Rispetto del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta al vincolo SIN (Sito di Interesse Nazionale) n. 40 "Bacino del Fiume Sacco" per la presenza di potenziale inquinamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno sono presenti manufatti precari e fatiscenti che devono essere demoliti. Per eseguire la demolizione si prevede in prima approssimazione una spesa di circa 2.000 euro, salvo una più precisa determinazione da farsi in sede di effettiva esecuzione dell'intervento. Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del complesso. Date le caratteristiche di precarietà dei manufatti non è possibile procedere alla loro legittimazione. Ad ogni modo, poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L.

326/2003 e dalla L.R. 12/2004, essi non possono comunque essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il terreno ha utilizzazione autonoma. Esso è direttamente accessibile dalla pubblica via. Non è dato sapere se esso sia oggetto di servitù di passaggio in favore di altri fondi né se vi possano essere altre servitù. Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, oltre quelli relativi alle eventuali servitù indicate in precedenza.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stazione Supino

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***

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

- ***omissis*** (Usufrutto 1/1)

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento (F. 70 n. 345-585-586) è pervenuto a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 dell'usufrutto, in regime di separazione dei beni, e a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della nuda proprietà da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ceprano del 24/07/2012, rep. n. 3464, trascritto a Frosinone il 01/08/2012 al n. 11846 reg. part. e n. 14619 reg. gen.. Alla venditrice ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 13/10/2002, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 15/10/2003 al n. 71 vol. 694, trascritta a Frosinone il 05/02/2004 al n. 2578 reg. part. e n. 3315 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 05/05/2016 al n. 5385 reg. part. e n. 7352 reg. gen.. Alla de cuius ***omissis*** gli immobili erano pervenuti:

- in parte per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 13/02/1964, con dichiarazione di successione registrata a Ferentino al n. 10 vol. 139, trascritta a Frosinone il 03/11/1964 al n. 9409 reg. part., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 789 reg. part. e n. 967 reg. gen.;
- in parte per acquisto da ***omissis*** con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 01/02/1975, rep. n. 22088, trascritto a Frosinone il 14/02/1975 al n. 1885 reg. part. e n. 2091 reg. gen.;
- in parte, unitamente a ***omissis***, per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1969, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone al n. 71 vol. 276, trascritta a Frosinone il 03/12/1974 al n. 16677 reg. part. e n. 18189 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 790 reg. part. e n. 968 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di

diritto dell'usufrutto, in regime di separazione dei beni, del debitore esecutato e pertanto essi costituiscono diritti personali sui beni.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul compendio oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

Il terreno oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato il quale al momento del sopralluogo ha dichiarato che è incolto ed inutilizzato.

CONFINI

Il terreno confina con via Stazione Supino, mappali n. 344-724-53, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (F. 70 n. 345)		1370,00 mq	1,00	1370,00 mq		
Terreno (F. 70 n. 585)		1350,00 mq	1,00	1350,00 mq		
Terreno (F. 70 n. 586)		20,00 mq	1,00	20,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				2740,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2740,00 mq		

Il terreno è stato pignorato per l'intero usufrutto, per cui non rileva ai fini della vendita che sia o meno comodamente divisibile in natura e ad ogni modo non si ritiene opportuno dividerlo in porzioni, trattandosi di un unico compendio ad utilizzazione unitaria. Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del Comune di Ferentino n. 69 del 13/05/2019, risulta che il terreno oggetto del pignoramento ricade in zona Ea "Agricola" ed in parte nell'Area di Rispetto del P.R.G. del Comune di Ferentino, ed è soggetto alle limitazioni della L.R. n. 38/1999 per le zone agricole, per cui di fatto è inedificabile. Esso ricade, inoltre, in zona soggetta al vincolo SIN (Sito di Interesse Nazionale) n. 40 "Bacino del Fiume Sacco" per la presenza di potenziale inquinamento. Nella stima del terreno, per superficie convenzionale, si intende quella catastale risultante dalle visure. Inoltre, si terrà conto della destinazione urbanistica e di quella agricola (al momento del sopralluogo incolto) e del fatto che esso è soggetto a servitù di passaggio per la presenza della strada brecciata di accesso ad altri fondi, adeguando opportunamente il prezzo unitario adottato nella stima. Essendo il terreno pignorato per il pieno usufrutto, riferito all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2012 al 08/02/2019	***omissis***, usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; ***omissis***, nuda proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 70, Part. 345 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.13.70 Reddito dominicale € 3,18 Reddito agrario € 1,77

Dal 24/07/2012 al 08/02/2019	***omissis***, usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; ***omissis***, nuda proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 70, Part. 585 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.13.50 Reddito dominicale € 3,14 Reddito agrario € 1,74
Dal 24/07/2012 al 08/02/2019	***omissis***, usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; ***omissis***, nuda proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 70, Part. 586 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento (F. 70 n. 345-585-586) è pervenuto a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 dell'usufrutto, in regime di separazione dei beni, e a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della nuda proprietà da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ceprano del 24/07/2012, rep. n. 3464, trascritto a Frosinone il 01/08/2012 al n. 11846 reg. part. e n. 14619 reg. gen.. Alla venditrice ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 13/10/2002, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 15/10/2003 al n. 71 vol. 694, trascritta a Frosinone il 05/02/2004 al n. 2578 reg. part. e n. 3315 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 05/05/2016 al n. 5385 reg. part. e n. 7352 reg. gen.. Alla de cuius ***omissis*** gli immobili erano pervenuti:

- in parte per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 13/02/1964, con dichiarazione di successione registrata a Ferentino al n. 10 vol. 139, trascritta a Frosinone il 03/11/1964 al n. 9409 reg. part., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 789 reg. part. e n. 967 reg. gen.;
- in parte per acquisto da ***omissis*** con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 01/02/1975, rep. n. 22088, trascritto a Frosinone il 14/02/1975 al n. 1885 reg. part. e n. 2091 reg. gen.;
- in parte, unitamente a ***omissis***, per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1969, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone al n. 71 vol. 276, trascritta a Frosinone il 03/12/1974 al n. 16677 reg. part. e n. 18189 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 790 reg. part. e n. 968 reg. gen.).

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di diritto dell'usufrutto, in regime di separazione dei beni, del debitore esecutato e pertanto essi costituiscono diritti personali sui beni.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul compendio oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

Dalla cronistoria catastale, ricavata dalle visure storiche, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione dei beni che per la titolarità, in quanto risulta l'usufrutto in capo al debitore esecutato e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
70	586				Pascolo	2	00.00.20 mq	0,02 €	0,01 €	
70	585				Prato	2	00.13.50 mq	3,14 €	1,74 €	
70	345				Prato	2	00.13.70 mq	3,18 €	1,77 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno è costituito dalle particelle F. 70 n. 345-585-586 che sono intestate catastalmente a ***omissis***, usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni e a ***omissis***, nuda proprietà per 1/1.

Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie, riportate nel certificato notarile in atti, nonché dal certificato di destinazione urbanistica, non emerge la presenza di usi civici.

I beni del compendio oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

"in Comune di Ferentino:

.....

- Catasto terreni, proprietà 1/1 di usufrutto, foglio 70 part 345, di 2^a cl., di are 13.70 rd euro 3,18, ra euro 1,77;

- Catasto terreni, proprietà 1/1 di usufrutto, foglio 70 part 585, prato di 2^a cl., di are 13.50 rd euro 3,14 ra euro 1,74;

- Catasto terreni, proprietà 1/1 di usufrutto, foglio 70 part 586, di 2^a cl., di are 00.20 rd euro 0,02 ra euro 0,01;

.....;

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14622 reg. part., n. 19197 reg. gen., del 29/11/2018 risulta:

.....

Unità negoziale 7:

1- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 70 particella 345, consistenza 13 are e 70 centiare, natura T;

2- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 70 particella 585, consistenza 13 are e 50 centiare, natura T;

1- Terreno sito nel Comune di Ferentino, censito in Catasto dei Terreni foglio 70 particella 586, consistenza 20 centiare, natura T;

- soggetto a favore: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 7: quota 1/1 dell'usufrutto;

- soggetto contro: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 7: quota 1/1 dell'usufrutto.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni del compendio oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ceprano del 24/07/2012, rep. n. 3464, trascritto a Frosinone il 01/08/2012 al n. 11846 reg. part. e n. 14619 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura. Esso è stato integrato con le note di trascrizione delle accettazioni tacite dell'eredità per le successioni da cui derivano i beni. Dalla certificazione notarile e delle note di trascrizioni integrative risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni per il compendio (terreno) oggetto della procedura. Il terreno è in parte interessato da un strada brecciata ed in parte dalla strada e fosso di guardia comunale.

PATTI

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno oggetto della procedura non è utilizzato ed è incolto. Non è dato tuttavia sapere se esso sia utilizzato da altri.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è incolto, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via mediante una strada brecciata che insiste in parte su di esso ed è utilizzata anche per l'accesso a fondi di terzi. Parte del terreno è occupato dalla strada comunale e dal fosso di guardia della stessa. Il terreno ricade in zona Ea "Agricola" ed in parte nell'Area di Rispetto del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta al vincolo SIN (Sito di Interesse Nazionale) n. 40 "Bacino del Fiume Sacco" per la presenza di potenziale inquinamento.

PARTI COMUNI

Al terreno, che ha utilizzazione autonoma, si accede dalla pubblica via mediante una strada brecciata che insiste in parte su di esso ed è utilizzata anche per l'accesso a fondi di terzi. Tuttavia non è dato sapere se esso è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'esito del sopralluogo, il terreno oggetto della procedura è risultato accessibile dalla pubblica via mediante una strada brecciata che insiste in parte su di esso ed è utilizzata anche per l'accesso a fondi di terzi. Parte del terreno è occupato dalla strada comunale e dal fosso di guardia della stessa. Non è dato sapere se il terreno possa essere o meno gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi. Non è dato sapere inoltre se vi possano essere altre servitù.

Non emerge dalle visure catastali, dal certificato notarile in atti e dal certificato di destinazione urbanistica, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è incolto, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via mediante una strada brecciata che

insiste in parte su di esso ed è utilizzata anche per l'accesso a fondi di terzi. Parte del terreno è occupato dalla strada comunale e dal fosso di guardia della stessa.

Il terreno ricade in zona Ea "Agricola" ed in parte nell'Area di Rispetto del P.R.G. del Comune di Ferentino, ed è soggetto alle limitazioni della L.R. n. 38/1999 per le zone agricole, per cui di fatto è non edificabile. Esso ricade, inoltre, in zona soggetta al vincolo SIN (Sito di Interesse Nazionale) n. 40 "Bacino del Fiume Sacco" per la presenza di potenziale inquinamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno è inutilizzato ed è incolto. Tuttavia non è dato sapere se esso sia utilizzato da terzi o meno. Ai fini della stima del valore locativo del terreno, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 15,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1964 al 13/10/2002	***omissis***, proprietà	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Ferentino	13/02/1964	10	139
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	03/11/1964		9409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Ferentino		10	139		
Dal 13/02/1964 al 13/10/2002	***omissis***, proprietà	Accettazione tacità eredità in morte ***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	21/01/2019	967	789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/1969 al 13/10/2002	***omissis***, comproprietà; ***omissis***, comproprietà	Accettazione tacita eredità in morte ***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		RR.II. Frosinone	21/01/2019	968	790
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/1975 al 13/10/2002	***omissis***, proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	01/02/1975	22088	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	14/02/1975	2091	1885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/1969 al 13/10/2002	***omissis***, comproprietà; ***omissis***, comproprietà	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	13/07/1969	71	276
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	03/12/1974	18189	16677
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Frosinone		71	276
Dal 13/10/2002 al 24/07/2012	***omissis***, proprietà per 1/1	Accettazione tacita eredità in morte ***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	05/05/2016	7352	5385
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2002 al 24/07/2012	***omissis***, proprietà per 1/1	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	13/10/2002	71	694

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	05/02/2004	3315	2578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Frosinone	15/10/2003	71	694
Dal 24/07/2012		Compravendita			
omissis, usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni: ***omissis***, nuda proprietà per 1/1		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	24/07/2012	3464	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	01/08/2012	14619	11846
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento (F. 70 n. 345-585-586) è pervenuto a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 dell'usufrutto, in regime di separazione dei beni, e a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della nuda proprietà da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ceprano del 24/07/2012, rep. n. 3464, trascritto a Frosinone il 01/08/2012 al n. 11846 reg. part. e n. 14619 reg. gen.. Alla venditrice ***omissis*** l'immobile era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 13/10/2002, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 15/10/2003 al n. 71 vol. 694, trascritta a Frosinone il 05/02/2004 al n. 2578 reg. part. e n. 3315 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 05/05/2016 al n. 5385 reg. part. e n. 7352 reg. gen.. Alla de cuius ***omissis*** gli immobili erano pervenuti:

- in parte per successione in morte di ***omissis***, deceduta il 13/02/1964, con dichiarazione di successione registrata a Ferentino al n. 10 vol. 139, trascritta a Frosinone il 03/11/1964 al n. 9409 reg. part., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 789 reg. part. e n. 967 reg. gen.;
- in parte per acquisto da ***omissis*** con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Ferentino del 01/02/1975, rep. n. 22088, trascritto a Frosinone il 14/02/1975 al n. 1885 reg. part. e n. 2091 reg. gen.;
- in parte, unitamente a ***omissis***, per successione in morte di ***omissis***, deceduto il

13/07/1969, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone al n. 71 vol. 276, trascritta a Frosinone il 03/12/1974 al n. 16677 reg. part. e n. 18189 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 790 reg. part. e n. 968 reg. gen.).

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di diritto dell'usufrutto, in regime di separazione dei beni, del debitore esecutato e pertanto essi costituiscono diritti personali sui beni.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul compendio oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone n. 7571 del 15/07/2011
Iscritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3014 - Reg. part. 322
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 125.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 87.323,64
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 15/07/2011
N° repertorio: 7571

Trascrizioni

- **Pignoramento atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 2388 del 27/07/2018**
Trascritto a Frosinone il 29/11/2018
Reg. gen. 19197 - Reg. part. 14622
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 02/12/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 11/02/2019, che sono allegata alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un terreno agricolo. Esso ricade in zona Ea "Agricola" ed in parte nell'Area di Rispetto del P.R.G. del Comune di Ferentino e in zona soggetta al vincolo SIN (Sito di Interesse Nazionale) n. 40 "Bacino del Fiume Sacco" per la presenza di potenziale inquinamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il terreno ha utilizzazione autonoma. Esso è accessibile dalla pubblica via mediante una strada brecciata che in parte insiste su di esso ed è a servizio di altri fondi. Non è dato sapere se il terreno sia oggetto di servitù di passaggio in favore di altri fondi né se vi possano essere altre servitù.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, oltre quelli relativi alle eventuali servitù indicate in precedenza ed alla manutenzione della strada.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via dei Monti Lepini

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento è di diritto della piena proprietà del debitore esecutato.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio (il titolo di provenienza è una sentenza per usucapione ultraventennale) e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

Al momento il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno è incolto ed inutilizzato.

CONFINI

Il terreno confina con via Monti Lepini, fosso demaniale, mappali n. 515-279, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (F. 28 n. 516)		827,00 mq	1,00	827,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	827,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	827,00 mq	

Il terreno è stato pignorato per intero, per cui non rileva ai fini della vendita che sia o meno comodamente divisibile in natura e ad ogni modo non si ritiene opportuno dividerlo in porzioni, trattandosi di un unico compendio ad utilizzazione unitaria.

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del Comune di Frosinone del 27/05/2019, prot. 28441, risulta che il terreno oggetto del pignoramento ricade in zona V "Verde" del P.R.G. del Comune di Frosinone e in area soggetta a tutela paesaggistica imposta dal P.T.P.R della Regione Lazio e nella fascia di rispetto stradale e del fosso demaniale, per cui non è edificabile. Nella stima del terreno, per superficie convenzionale, si intende quella catastale risultante dalle visure. Inoltre, si terrà conto della destinazione urbanistica, dei vincoli di tutela e della difficoltà di accesso, adeguando opportunamente il prezzo unitario adottato nella stima.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2003 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 516 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.27 Reddito dominicale € 3,42 Reddito agrario € 2,99

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di diritto della piena proprietà.

Dalla cronistoria catastale, ricavata dalle visure storiche, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo al debitore esecutato e corrisponde l'identificativo catastale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	516				Seminativo arborato	2	00.08.27 mq	3,42 €	2,99 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno F. 28 n. 516 è intestato catastalmente a ***omissis***, proprietà per 1/1.
Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie, riportate nel certificato notarile in atti, nonché dal certificato di destinazione urbanistica, non emerge la presenza di usi civici.

I beni del compendio oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

"

in Comune di Frosinone:

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 28, part 516, sem. irr. Arb., di 2^a cl. di are 08.27, r.d. euro 3,42, r.a. euro 2,99;

.....;

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14622 reg. part., n. 19197 reg. gen., del 29/11/2018 risulta:

.....

Unità negoziale 2:

1- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 516, consistenza 8 are e 27 centiare, natura T;

.....;

- soggetto a favore: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;

.....

- soggetto contro: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;

..... .

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento e il titolo di provenienza, decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. Dalla certificazione notarile risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni per il terreno oggetto della procedura, in quanto la proprietà in capo al debitore esecutato deriva per decreto dell'autorità giudiziaria per usucapione ultraventennale.

PATTI

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno oggetto della procedura non è utilizzato ed è incolto. Non è dato tuttavia sapere se esso sia utilizzato da altri.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è ricoperto di vegetazione, acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via difficoltoso (occorre scavalcare la barriera di sicurezza). Esso ricade in zona V "Verde" del P.R.G. e in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R. e con i vincoli derivanti dalla fascia di rispetto del fosso demaniale e della strada.

PARTI COMUNI

Al terreno si accede direttamente dalla pubblica via, anche se con difficoltà, ed ha utilizzazione autonoma. Tuttavia non è dato sapere se esso è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'esito del sopralluogo, il terreno oggetto della procedura è risultato accessibile dalla pubblica via senza transitare su altri fondi. Tuttavia non è dato sapere se esso possa essere o meno gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi. Non è dato sapere inoltre se vi possano essere altre servitù (sottoservizi, impianti o altro).

Non emerge dalle visure catastali, dal certificato notarile in atti e dal certificato di destinazione urbanistica, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è ricoperto di vegetazione, acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via difficoltoso (si deve scavalcare la barriera di sicurezza). Esso ricade in zona V "Verde" del P.R.G. e in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R. e con i vincoli derivanti dalla fascia di rispetto del fosso demaniale e della strada, per cui non è edificabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno è inutilizzato ed è incolto. Tuttavia non è dato sapere se esso sia utilizzato da terzi o meno. Ai fini della stima del valore locativo del terreno, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 10,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2003	***omissis***, proprietà per 1/1	Decreto di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	07/07/2003	1590	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	08/08/2003	14356	10013
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di diritto della piena proprietà.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio (il titolo di provenienza è una sentenza per usucapione ultraventennale) e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone n. 7571 del 15/07/2011
Iscritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3014 - Reg. part. 322
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 125.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 87.323,64
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 15/07/2011
N° repertorio: 7571

Trascrizioni

- **Pignoramento atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 2388 del 27/07/2018**
Trascritto a Frosinone il 29/11/2018
Reg. gen. 19197 - Reg. part. 14622
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Note:

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 02/12/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 11/02/2019, che sono allegata alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un terreno non edificabile destinato alla realizzazione del verde pubblico in quanto ricade in zona V "Verde" del P.R.G. del Comune di Frosinone. Esso, inoltre, ricade in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R. della Regione Lazio e con i vincoli derivanti dalla fascia di rispetto del fosso demaniale e della strada.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il terreno ha utilizzazione autonoma. Esso è accessibile dalla pubblica via (anche se con qualche difficoltà). Non è dato sapere se esso sia oggetto di servitù di passaggio in favore di altri fondi né se vi possano essere altre servitù. Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, oltre quelli relativi alle eventuali servitù indicate in precedenza.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Loc. Casaleno

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di diritto della piena proprietà.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul

complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio (il titolo di provenienza è una sentenza per usucapione ultraventennale) e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno è incolto ed inutilizzato.



CONFINI

Il terreno confina con mappali n. 123-1505-1500, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (F. 28 n. 1503)	0,00 mq	515,00 mq	1,00	515,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				515,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				515,00 mq		

Il terreno è stato pignorato per intero, per cui non rileva ai fini della vendita che sia o meno comodamente divisibile in natura e ad ogni modo non si ritiene opportuno dividerlo in porzioni, trattandosi di un unico compendio ad utilizzazione unitaria.

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del Comune di Frosinone del 27/05/2019, prot. 28441, risulta che il terreno oggetto del pignoramento ricade in zona V+F "Centro Studi-Centro Sportivo" del P.R.G. del Comune di Frosinone e in area soggetta a tutela paesaggistica imposta dal P.T.P.R della Regione Lazio. Nella stima del terreno, per superficie convenzionale, si intende quella catastale risultante dalle visure. Inoltre, si terrà conto della destinazione urbanistica, dei vincoli di tutela e della difficoltà di accesso, adeguando opportunamente il prezzo unitario adottato nella stima. Essendo il terreno pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2003 al 08/02/2019	***omissis***,	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1503 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.15 Reddito dominicale € 1,60 Reddito agrario € 0,32

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento è di diritto della piena proprietà. Dalla cronistoria catastale, ricavata dalle visure storiche, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo al debitore esecutato e corrisponde l'identificativo

catastale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	516				Seminativo arborato	2	00.08.27 mq	3,42 €	2,99 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno F. 28 n. 1503 è intestato catastalmente a ***omissis***, proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie, riportate nel certificato notarile in atti, nonché dal certificato di destinazione urbanistica, non emerge la presenza di usi civici. I beni del compendio oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

".....

in Comune di Frosinone:

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 28, part 516, sem. irr. Arb., di 2^a cl. di are 08.27, r.d. euro 3,42, r.a. euro 3,99;

.....;

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14622 reg. part., n. 19197 reg. gen., del 29/11/2018 risulta:

.....

Unità negoziale 2:

.....

2- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 1503, consistenza 5 are e 15 centiare, natura T;

.....;

- soggetto a favore: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;

.....

- soggetto contro: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;

.....

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento e il titolo di provenienza, decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg.

gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. Dalla certificazione notarile risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni per il terreno oggetto della procedura, in quanto la proprietà in capo al debitore esecutato deriva per decreto dell'autorità giudiziaria per usucapione ultraventennale.

L'accesso al terreno è di fatto impedito dalla presenza di una recinzione istallata su altri fondi.

PATTI

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno oggetto della procedura non è utilizzato ed è incolto. Non è dato sapere se esso sia utilizzato da altri.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è intercluso, ricoperto di vegetazione, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi (allo stato impedito da una recinzione posta su altri fondi). Esso ricade in zona V+F "Centro Studi-Centro Sportivo" del P.R.G. e in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R..

PARTI COMUNI

Al terreno si accede attraverso altri fondi dalla pubblica via ed ha utilizzazione autonoma. Tuttavia non è dato sapere se esso è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'esito del sopralluogo, il terreno è risultato intercluso con accesso sbarrato da una recinzione collocata su altri fondi. Per accedere sul terreno dalla pubblica via è necessario attraversare altri fondi. Tuttavia non è dato sapere come sia esercitata la servitù di passaggio e su quali fondi insista. Inoltre, non è dato sapere se esso possa essere o meno gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi. Non è dato sapere inoltre se vi possano essere altre servitù. Non emerge dalle visure catastali, dal certificato notarile in atti e dal certificato di destinazione urbanistica, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è intercluso, ricoperto di vegetazione, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi. Tale accesso è tuttavia impedito dalla presenza di una recinzione su altri fondi. Esso ricade in zona V+F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. e in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R.. Risulta inserito nel piano particolareggiato della zona del Casaleno, con destinazione specifica stabilita dallo stesso piano attuativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno è inutilizzato ed è incolto. Tuttavia non è dato sapere se esso sia utilizzato da terzi o meno. Il terreno è di fatto inaccessibile in quanto è presente una

recinzione su altri fondi che impedisce l'accesso su di esso. Ai fini della stima del valore locativo del terreno, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 50,00 euro/mese.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2003	***omissis***, proprietà per 1/1	Decreto di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	07/07/2003	1590	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	08/08/2003	14356	10013
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che in capo al debitore esecutato il terreno oggetto di pignoramento è di diritto della piena proprietà.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio (il titolo di provenienza è una sentenza per usucapione ultraventennale) e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone n. 7571 del 15/07/2011
Iscritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3014 - Reg. part. 322
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 125.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 87.323,64
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 15/07/2011
N° repertorio: 7571

Trascrizioni

- **Pignoramento atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 2388 del 27/07/2018**
Trascritto a Frosinone il 29/11/2018
Reg. gen. 19197 - Reg. part. 14622
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 02/12/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 11/02/2019, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un terreno che ricade in zona V+F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. del Comune di Frosinone, in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R. della Regione Lazio. Risulta, inoltre, inserito nel piano particolareggiato redatto per la zona del Casaleno, con destinazione specifica stabilita dallo stesso piano attuativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno, per quanto è stato possibile accertare, non sono presenti fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il terreno pur potendo essere utilizzato autonomamente, tuttavia esso risulta intercluso con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi. Al momento del sopralluogo l'accesso è risultato impedito da una recinzione posta su altri fondi circostanti. Non è dato sapere se esso sia oggetto di servitù di passaggio in favore di altri fondi né se vi possano essere altre servitù. Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, oltre quelli relativi alle eventuali servitù indicate in precedenza.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - Loc. Casaleno

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***OMISSIS***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)

Dal certificato notarile in atti risulta che il compendio oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** nel seguente modo:

- quanto ai diritti di 1/2 dell'enfiteusi dei terreni F. 28 n. 504-505 per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone 10/01/1987 al n. 30 vol. 417, trascritta a Frosinone il 10/03/1987 al n. 2693 reg. part. e n. 3340 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità non è stata trascritta);

- quanto ai diritti di 1/2 della proprietà dei terreni F. 28 n. 506-109-110 per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 17/02/2005 al n. 4 vol. 713, trascritta a Frosinone l'11/06/2005 al n. 8204 reg. part. e n. 13762 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità non è stata trascritta).

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il compendio, oggetto di pignoramento, in capo al debitore esecutato sono per i terreni F. 28 n. 504-505 di diritto di 1/2 dell'enfiteusi e per i terreni F. 28 n. 506-109-110 di diritto di 1/2 della piena proprietà.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, non sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato, non risultando trascritte le accettazioni tacite dell'eredità.

Il debitore esecutato ha dichiarato che i terreni del compendio sono incolti ed inutilizzati.

CONFINI

Il terreno F. 28 n. 506 confina con strada comunale via Michelangelo e mappali n. 413-443, s.a., i terreni F. 28 n. 109-110-504-505 con i mappali n. 108-413-443-418, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (F. 28 n. 504 1/2 enfiteusi))		380,00 mq	1,00	380,00 mq		
Terreno (F. 28 n. 505 1/2 enfiteusi))		1770,00 mq	1,00	1770,00 mq		
Terreno (F. 28 n. 506 1/2 proprietà)		690,00 mq	1,00	690,00 mq		

Terreno (F. 28 n. 109 1/2 proprietà)		480,00 mq	1,00	480,00 mq		
Terreno (F. 28 n. 110 1/2 proprietà)		1650,00 mq	1,00	1650,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				4970,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4970,00 mq		

I terreni del compendio sono stati pignorati per la quota di 1/2 del diritto dell'enfiteusi (n. 504-505) e per la quota di 1/2 della proprietà (n. 506-109-110). Si ritiene, ai fini della vendita, che non siano comodamente divisibile in natura, in quanto ciò comporterebbe un eccessivo frazionamento dei terreni, non utile per un loro razionale utilizzo, e in considerazione delle caratteristiche degli stessi, della loro conformazione e del fatto che la suddivisione, nel rispetto della frazione del diritto pignorato, di fatto non è possibile, pena il deprezzamento complessivo dei beni. Inoltre, si ritiene opportuno non dividere in porzioni i terreni, trattandosi di un compendio ad utilizzazione unitaria destinato ad essere espropriato per realizzare interventi di iniziativa pubblica o di pubblica utilità.

Sulla base dei certificati di destinazione urbanistica del Comune di Frosinone del 27/05/2019, prot. 28439 e prot. 28441, i terreni ricadono in zona V+F ed in parte in zona F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. del Comune di Frosinone e in area in parte soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R. della Regione Lazio.

Nella stima dei terreni, per superficie convenzionale, si intende quella catastale risultante dalle visure. Inoltre, si terrà conto della destinazione urbanistica, dei vincoli di tutela e delle caratteristiche di accesso (tramite una strada privata di terzi) adeguando opportunamente il prezzo unitario adottato nella stima.

Per i motivi sopra esposti, non si procede a frazionamenti e ad individuazioni di porzioni di terreni corrispondenti alle quote pignorate. Si procederà, quindi, alla stima del compendio per intero e all'individuazione del valore delle quote pro-indiviso dei diritti pignorati, da sottoporre a vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/2010 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 3/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 506 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.90 Reddito dominicale € 2,85 Reddito agrario € 2,49
Dal 01/11/2010 al 08/02/2019	***omissis***, enfiteusi per 1/2; ***omissis***, enfiteusi per 1/6; ***omissis***, enfiteusi per 1/6; ***omissis***, enfiteusi per 1/6; ***omissis***, diritto del concedente per 1/2; ***omissis***, diritto del concedente per 1/2	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 505 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.70 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 6,40
Dal 01/11/2010 al 08/02/2019	***omissis***, enfiteusi per 1/2; ***omissis***, enfiteusi per 1/6; ***omissis***, enfiteusi per 1/6; ***omissis***, enfiteusi per 1/6; ***omissis***, diritto del concedente per 1/2; ***omissis***, diritto del concedente per 1/2	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 504 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.80 Reddito dominicale € 0,79 Reddito agrario € 0,24

Dal 30/11/2011 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 3/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 110 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.16.50 Reddito dominicale € 6,82 Reddito agrario € 5,97
Dal 30/11/2011 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 3/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 109 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.80 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,30

Dal certificato notarile in atti risulta che il compendio oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** nel seguente modo:

- quanto ai diritti di 1/2 dell'enfiteusi dei terreni F. 28 n. 504-505 per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone 10/01/1987 al n. 30 vol. 417, trascritta a Frosinone il 10/03/1987 al n. 2693 reg. part. e n. 3340 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità non è stata trascritta);
- quanto ai diritti di 1/2 della proprietà dei terreni F. 28 n. 506-109-110 per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 17/02/2005 al n. 4 vol. 713, trascritta a Frosinone l'11/06/2005 al n. 8204 reg. part. e n. 13762 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità non è stata trascritta).

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il compendio oggetto di pignoramento in capo al debitore esecutato sono per i terreni F. 28 n. 504-505 di diritto di 1/2 dell'enfiteusi e per i terreni F. 28 n. 506-109-110 di diritto di 1/2 della piena proprietà.

Dalla cronistoria catastale, ricavata dalle visure storiche, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione dei beni che per la titolarità, in quanto risultano in capo al debitore esecutato diritti pari a 1/2 dell'enfiteusi per i terreni F. 28 n. 504-505 e diritti pari a 1/2 (3/6) della proprietà per i terreni F. 28 n. 506-109-110 e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	504				Bosco ceduo	2	00.03.80 mq	0,79 €	0,24 €	
28	505				Seminativo arborato	2	00.17.70 mq	7,31 €	6,4 €	
28	506				Seminativo arborato	2	00.06.90 mq	2,85 €	2,49 €	
28	109				Bosco ceduo	2	00.04.80 mq	0,99 €	0,3 €	
28	110				Seminativo arborato	2	00.16.50 mq	6,82 €	5,97 €	

Corrispondenza catastale

I terreni F. 28 n. 504-505 sono intestati catastalmente a: ***omissis***, enfiteusi per 1/2; ***omissis***, enfiteusi per 1/6; ***omissis***, enfiteusi per 1/6; ***omissis***, enfiteusi per 1/6; ***omissis***, diritto del concedente per 1/2; ***omissis***, diritto del concedente per 1/2.

I terreni F. 28 n. 506-109-110 sono intestati catastalmente a: ***omissis***, proprietà per 3/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6.

Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie, riportate nel certificato notarile in atti, nonché dal certificato di destinazione urbanistica, non emerge la presenza di usi civici.

I beni del compendio oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

".....

in Comune di Frosinone:

.....

- Catasto terreni, proprietà 1/2, foglio 28, part 506;

- Catasto terreni, proprietà 1/2, foglio 28, part 110, seminativo arb. di 2^a cl., di are 16,50. rd 6,82, ra euro 5,97;

- Catasto terreni, proprietà 1/2, foglio 28, part 109, bosco ceduo, di 2^a cl., di are 04.80, rd 0,99, ra euro 0,60;

.....

- Catasto terreni, proprietà 1/2 del diritto dell'enfiteuta, foglio 28, part 504, bosco ceduo di 2^a cl., di are 03.80 rd euro 0,79 ra euro 0,24;

- Catasto terreni, proprietà 1/2 del diritto dell'enfiteuta, foglio 28, part 505, arbor di 2^a cl., di are 17.70 rd euro 7,31 ra euro 6,40;

.....;

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14622 reg. part., n. 19197 reg. gen., del 29/11/2018 risulta:

.....

Unità negoziale 3:

1- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 506, natura T;

2- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 110, consistenza 4 are e 80 centiare, natura T;

3- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 109, consistenza 16 are e 50 centiare, natura T;

.....

Unità negoziale 4:

1- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 504, consistenza 3 are e 80 centiare, natura T;

2- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 28 particella 505, consistenza 17 are e 70 centiare, natura T;

.....

- soggetto a favore: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 3: quota 1/2 della piena proprietà;

per unità negoziale 4: quota 1/2 del diritto dell'enfiteuta;

.....

- soggetto contro: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 3: quota 1/2 della piena proprietà;
per unità negoziale 4: quota 1/2 del diritto dell'enfiteuta;

.....



Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni del compendio oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento e il titolo di provenienza:

- quanto ai diritti di 1/2 dell'enfiteusi dei terreni F. 28 n. 504-505 per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone 10/01/1987 al n. 30 vol. 417, trascritta a Frosinone il 10/03/1987 al n. 2693 reg. part. e n. 3340 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità non è stata trascritta);

- quanto ai diritti di 1/2 della proprietà dei terreni F. 28 n. 506-109-110 per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 17/02/2005 al n. 4 vol. 713, trascritta a Frosinone l'11/06/2005 al n. 8204 reg. part. e n. 13762 reg. gen. (l'accettazione tacita dell'eredità non è stata trascritta).

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura, dal quale **non risultano gli estremi delle accettazioni tacite delle eredità per le successioni da cui derivano i diritti pignorati** relativi ai beni del compendio. Pertanto dalla certificazione notarile non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni per il compendio oggetto della procedura.

PATTI

Il debitore esecutato ha dichiarato che il compendio oggetto della procedura non è utilizzato ed è incolto. Non è dato tuttavia sapere se esso sia utilizzato da altri.

STATO CONSERVATIVO

I terreni sono incolti, non raggruppati, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via mediante uno stradello privato di terzi. I terreni ricadono in zona V+F ed in parte in zona F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. e in area in parte soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R..

PARTI COMUNI

Ai terreni si accede dalla pubblica via mediante uno stradello privato di terzi ed il complesso nel quale sono ricompresi ha utilizzazione autonoma. Tuttavia non è dato sapere se esso è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'esito del sopralluogo, il compendio oggetto della procedura è risultato accessibile dalla pubblica via con una strada privata di terzi. Tuttavia non è dato sapere se esso possa essere o meno gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi. Non è dato sapere inoltre se vi possano essere altre servitù. Non emerge dalle visure catastali, dal certificato notarile in atti e dal certificato di destinazione

urbanistica, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni sono incolto, non raggruppati, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via mediante uno stradello privato di terzi. I terreni ricadono in zona V+F ed in parte in zona F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. e in area in parte soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R.. Il complesso risulta inserito nel piano particolareggiato della zona del Casaleno, con destinazione specifica stabilita dallo stesso piano attuativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno è inutilizzato ed è incolto. Tuttavia non è dato sapere se esso sia utilizzato da terzi o meno. Ai fini della stima del valore locativo del terreno, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 250,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1986	***omissis***, proprietà per 1/2 (F. 28 n. 506-109-110)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	13/07/1986	4	713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	11/06/2005	13762	8204
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. Frosinone	17/02/2005	4	713		
Dal 13/07/1986	***omissis***, diritto dell'enfiteusi per 1/2 (F. 28 n. 504-505)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	13/07/1986	30	417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	10/03/1987	3340	2693
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. Frosinone	10/01/1987	30	417		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Dal certificato notarile in atti risulta che il compendio oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** nel seguente modo:

- quanto ai diritti di 1/2 dell'enfiteusi dei terreni F. 28 n. 504-505 per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone 10/01/1987 al n. 30 vol. 417, trascritta a Frosinone il 10/03/1987 al n. 2693 reg. part. e n. 3340 reg. gen. (**l'accettazione tacita dell'eredità non è stata trascritta**);
- quanto ai diritti di 1/2 della proprietà dei terreni F. 28 n. 506-109-110 per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 17/02/2005 al n. 4 vol. 713, trascritta a Frosinone l'11/06/2005 al n. 8204 reg. part. e n. 13762 reg. gen. (**l'accettazione tacita dell'eredità non è stata trascritta**).

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il compendio oggetto di pignoramento sono per i terreni F. 28 n. 504-505 di diritto di 1/2 dell'enfiteusi e per i terreni F. 28 n. 506-109-110 di diritto di 1/2 della piena proprietà.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato**, non risultando trascritte le accettazioni tacite dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone n. 7571 del 15/07/2011
Iscritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3014 - Reg. part. 322
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 125.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 87.323,64
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 15/07/2011
N° repertorio: 7571



Trascrizioni

- **Pignoramento atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 2388 del 27/07/2018**
Trascritto a Frosinone il 29/11/2018
Reg. gen. 19197 - Reg. part. 14622
Quota: 1/1 della proprietà

A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 02/12/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 11/02/2019, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è costituito da terreni che ricadono in zona V+F ed in parte in zona F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. del Comune di Frosinone e in area in parte soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R. della Regione Lazio. Risulta, inoltre, inserito nel piano particolareggiato redatto per la zona del Casaleno, con destinazione specifica stabilita dallo stesso piano attuativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sui terreni non sono presenti fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per accedere ai terreni dalla pubblica via occorre percorrere uno stradello privato di terzi, con servitù di passaggio all'apparenza di fatto costituita. Il complesso nel quale sono ricompresi ha utilizzazione autonoma. Tuttavia non è dato sapere se esso è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi. Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, oltre quelli relativi alle eventuali servitù indicate in precedenza, ivi compresa la manutenzione dello stradello.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Complesso immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - Zona industriale

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti risulta che i terreni del complesso oggetto del pignoramento sono pervenuti a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg.

gen..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il complesso oggetto di pignoramento sono di diritto della piena proprietà.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio (il titolo di provenienza è una sentenza per usucapione ultraventennale) e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per i beni pignorati.

Il debitore esecutato ha dichiarato che i terreni del complesso sono incolti ed inutilizzati.

CONFINI

Il terreno n. 114 confina con relitto strada comunale e mappali n. 2-113, s.a., i terreni n. 70-116 con i mappali n. 102-115-105, s.a.; il terreno n. 118 con i mappali 105-117-64, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (F. 37 n. 70)		490,00 mq	1,00	490,00 mq		
Terreno (F. 37 n. 114)		1110,00 mq	1,00	1110,00 mq		
Terreno (F. 37 n. 116)		1200,00 mq	1,00	1200,00 mq		
Terreno (F. 37 n. 118)		3730,00 mq	1,00	3730,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				6530,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6530,00 mq		

Il complesso è stato pignorato per intero, per cui non rileva ai fini della vendita che sia o meno comodamente divisibile in natura e ad ogni modo non si ritiene opportuno dividerlo in porzioni, trattandosi di un unico compendio ad utilizzazione unitaria.

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del Comune di Frosinone del 27/05/2019, prot. 28441, risulta che i terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale. Nella stima del terreno, per superficie convenzionale, si intende quella catastale risultante dalle visure. Inoltre, si terrà conto della destinazione urbanistica, dei vincoli, della difficoltà di accesso e del fatto che i terreni potrebbero essere soggetti a servitù di passaggio, per l'accesso ad altri fondi, adeguando opportunamente il prezzo unitario adottato nella stima. Si terrà poi conto della presenza di manufatti precari e fatiscenti da rimuovere, portando in detrazione i costi occorrenti a farlo.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2003 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 116 Qualità Prato

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.00 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 1,55
Dal 04/07/2003 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 118 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.37.30 Reddito dominicale € 5,78 Reddito agrario € 3,47
Dal 04/07/2003 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 70 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.90 Reddito dominicale € 3,04 Reddito agrario € 2,53
Dal 04/07/2003 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 114 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.10 Reddito dominicale € 5,73 Reddito agrario € 4,30

Dal certificato notarile in atti risulta che i terreni del complesso oggetto del pignoramento sono pervenuti a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen.

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di diritto della piena proprietà.

Dalla cronistoria catastale, ricavata dalle visure storiche, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione dei beni del complesso che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo al debitore esecutato e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	70				Seminativo	1	00.04.90 mq	3,04 €	2,53 €	
37	114				Seminativo	2	00.11.10 mq	5,73 €	4,3 €	
37	116				Prato	1	00.12.00 mq	3,41 €	1,55 €	
37	118				Prato	3	00.37.30 mq	5,78 €	3,47 €	

Corrispondenza catastale

I terreni F. 37 n. 70-114-116-118 sono intestati catastalmente a ***omissis***, proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie, riportate nel certificato notarile in atti, nonché dal certificato di destinazione urbanistica, non emerge la presenza di usi civici.

I beni del compendio oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

"

in Comune di Frosinone:

.....

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 37, part 70, seminativo di 1^a cl., r.d. euro 3,04, r.a. euro 2,53;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 37, part 114, seminativo di 2^a, di are 11.10, r.d. euro 5,73, r.a. euro 4,30;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 37, part 116, prato di 1^a cl., di are 12.00, r.d. euro 3,41, r.a. euro 1,55;
- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 37, part 118, prato di 3^a cl., di are 37.30, r.d. euro 5,78, r.a. euro 3,47;

.....;

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14622 reg. part., n. 19197 reg. gen., del 29/11/2018 risulta:

.....

Unità negoziale 2:

.....

- 3- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 37 particella 70, natura T;
- 4- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 37 particella 114, consistenza 11 are e 10 centiare, natura T;
- 5- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 37 particella 116, consistenza 12 are, natura T;
- 6- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 37 particella 118, consistenza 37 are e 30 centiare, natura T;

.....;

- soggetto a favore: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;

.....

- soggetto contro: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;

.....

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento e il titolo di provenienza, decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al compendio oggetto della procedura. Dalla certificazione notarile risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni per il compendio oggetto della procedura, in quanto la proprietà in capo al debitore esecutato deriva per decreto dell'autorità giudiziaria per usucapione ultraventennale. L'accesso ai terreni del complesso è di fatto impedito dalla presenza di sbarramenti sullo stradello di accesso. Nel complesso sono presenti manufatti fatiscenti e precari da rimuovere.

PATTI

Il debitore esecutato ha dichiarato che i terreni del complesso oggetto della procedura non sono utilizzati e sono incolti. Non è dato tuttavia sapere se essi siano utilizzati da altri.

STATO CONSERVATIVO

I terreni sono incolti, interclusi, non raggruppati, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso uno stradello privato di terzi e con transito su altri fondi di terzi. Su di esso sono presenti manufatti fatiscenti e precari da rimuovere. I terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale.

PARTI COMUNI

Ai terreni del complesso si accede dalla pubblica via attraverso uno stradello privato di terzi e con transito su altri fondi di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'esito del sopralluogo i terreni sono risultati interclusi e con accesso sbarrato. Per accedere ai terreni dalla pubblica via si deve utilizzare uno stradello privato di terzi e transitare su altri fondi di terzi. Tuttavia non è dato sapere come sia esercitata la servitù di passaggio e su quali fondi insista. Inoltre, non è dato sapere se i terreni del complesso pignorato possano essere o meno gravati da servitù di passaggio in favore di altri fondi. Non è dato sapere inoltre se vi possano essere altre servitù. Non emerge dalle visure catastali, dal certificato notarile in atti e dal certificato di destinazione urbanistica, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni sono incolti, interclusi, non raggruppati, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso uno stradello privato di terzi sbarrato e con transito su altri fondi di terzi. Su di esso sono presenti manufatti fatiscenti e precari da rimuovere. I terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il debitore esecutato ha dichiarato che i terreni sono inutilizzati ed è incolti. Tuttavia non è dato sapere se essi siano utilizzati da terzi o meno. I terreni sono di fatto inaccessibile in quanto sono presenti sbarramenti sullo stradello di accesso. Ai fini della stima del valore locativo del complesso, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 300,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2003	***omissis***, proprietà per 1/1	Decreto di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	07/07/2003	1590	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	08/08/2003	14356	10013
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal certificato notarile in atti risulta che i terreni del complesso oggetto del pignoramento sono pervenuti a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen.

Dal certificato notarile risulta che in capo al debitore esecutato il complesso oggetto di pignoramento è di diritto della piena proprietà.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio (il titolo di provenienza è una sentenza per usucapione ultraventennale) e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone n. 7571 del 15/07/2011
Iscritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3014 - Reg. part. 322
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 125.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 87.323,64
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 15/07/2011
N° repertorio: 7571

Trascrizioni

- **Pignoramento atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 2388 del 27/07/2018**
Trascritto a Frosinone il 29/11/2018
Reg. gen. 19197 - Reg. part. 14622
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 02/12/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 11/02/2019, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della procedura sono terreni che ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel complesso sono presenti manufatti precari e fatiscenti che devono essere demoliti. Per eseguire la demolizione si prevede in prima approssimazione una spesa di circa 10.000 euro, salvo una più precisa determinazione da farsi in sede di effettiva esecuzione dell'intervento. Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del complesso. Date le caratteristiche di precarietà dei manufatti non è possibile procedere alla loro legittimazione. Ad ogni modo, poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, essi non possono comunque essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I terreni pur potendo essere utilizzati autonomamente, tuttavia risultano interclusi con accesso dalla pubblica via attraverso uno stradello di terzi ed attraverso altri fondi. Al momento del sopralluogo

l'accesso dallo stradello è risultato impedito da sbarramenti. Non è dato sapere se essi siano oggetto di servitù di passaggio in favore di altri fondi né se vi possano essere altre servitù. Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, oltre quelli relativi alle eventuali servitù indicate in precedenza.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Complesso immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - via Selva dei Muli

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti risulta che il compendio oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** nel seguente modo:

- quanto ai diritti di 1/2 della proprietà dei terreni F. 38 n. 11-112 per atto di divisione, con il quale veniva sciolta la comproprietà con ***omissis***, a rogito del Notaio ***omissis*** di Frosinone del 26/09/2001, rep. n. 50543, trascritto a Frosinone il 28/09/2001 al n. 12225 reg. part. e n. 15218 reg. gen.; a ***omissis*** e ***omissis***, i diritti sugli gli immobili erano pervenuti pro indiviso per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone 10/01/1987 al n. 30 vol. 417, trascritta a Frosinone il 10/03/1987 al n. 2693 reg. part. e n. 3340 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 791 reg. part. e n. 969 reg. gen.;

- quanto ai diritti di 1/1 della proprietà del terreno F. 38 n. 94 per atto di divisione, con il quale veniva sciolta la comproprietà con ***omissis***, a rogito del Notaio ***omissis*** di Frosinone del 26/09/2001, rep. n. 50543, trascritto a Frosinone il 28/09/2001 al n. 12225 reg. part. e n. 15218 reg. gen.; a ***omissis*** e ***omissis***, i diritti sugli gli immobili erano pervenuti pro indiviso per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone 10/01/1987 al n. 30 vol. 417, trascritta a Frosinone il 10/03/1987 al n. 2693 reg. part. e n. 3340 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 791 reg. part. e n. 969 reg. gen.;

- quanto a diritti di 1/1 della proprietà dei terreni F. 38 n. 12-248 per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il compendio oggetto di pignoramento sono, per i terreni F. 38 n. 11-112, di diritto di 1/2 della piena proprietà e, per i terreni F. 38 n. 12-94-248, di diritto di 1/1 della piena proprietà in capo al debitore esecutato.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio (uno dei titoli di provenienza è una sentenza per usucapione ultraventennale) e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene

pignorato.

Il debitore esecutato ha dichiarato che il complesso di terreni è incolto ed inutilizzato.

CONFINI

Il complesso confina con Autostrada A1, mappali n. 110-95-42, s.a..



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (F. 38 n. 11 - 1/2 proprietà)		4250,00 mq	1,00	4250,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 38 n. 112 - 1/2 proprietà)		325,00 mq	1,00	325,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 38 n. 12 - 1/1 proprietà)		2670,00 mq	1,00	2670,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 38 n. 94 - 1/1 proprietà)		2860,00 mq	1,00	2860,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 38 n. 248 - 1/1 proprietà)		130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10235,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10235,00 mq		

I terreni del compendio sono stati pignorati per la quota di 1/2 della proprietà (n. 11-112) e per la quota di 1/1 della proprietà (n. 12-94-248). Si ritiene, ai fini della vendita, che non siano comodamente divisibile in natura, in quanto ciò comporterebbe un eccessivo frazionamento dei terreni, non utile per un loro razionale utilizzo, e in considerazione delle caratteristiche degli stessi, della loro conformazione e del fatto che la suddivisione, nel rispetto della frazione del diritto pignorato, di fatto non è possibile, pena il deprezzamento complessivo dei beni. Inoltre, si ritiene opportuno non dividere in porzioni i terreni, trattandosi di un compendio ad utilizzazione unitaria destinato eventualmente anche ad essere espropriato per realizzare interventi di iniziativa pubblica o di pubblica utilità (anche a fini produttivi). Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del Comune di Frosinone del 27/05/2019, prot. 28439, i terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale. Nella stima del compendio, per superficie convenzionale, si intende quella catastale dei terreni risultante dalle visure. Inoltre, si terrà conto della destinazione urbanistica, dei vincoli, della difficoltà di accesso (interclusi) e del fatto che i terreni potrebbero essere soggetti a servitù di passaggio, per l'accesso ad altri fondi, adeguando opportunamente il prezzo unitario adottato nella stima.

Per i motivi sopra esposti, non si procede a frazionamenti e ad individuazioni di porzioni di terreni corrispondenti alle quote pignorate. Si procederà, quindi, alla stima del compendio per intero e all'individuazione del valore delle quote pro-indiviso dei diritti pignorati, da sottoporre a vendita.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2001 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 94 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.28.60 Reddito dominicale € 10,34 Reddito agrario € 7,39
Dal 04/07/2003 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 12 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.26.70 Reddito dominicale € 9,65 Reddito agrario € 6,89
Dal 08/07/2006 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/2; ***omissis***, proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 112 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.25 Reddito dominicale € 2,01 Reddito agrario € 1,68
Dal 08/07/2006 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/2; ***omissis***, proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.42.50 Reddito dominicale € 26,34 Reddito agrario € 21,95
Dal 13/01/2014 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 248 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.01.30 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03

al certificato notarile in atti risulta che il compendio oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** nel seguente modo:

- quanto ai diritti di 1/2 della proprietà dei terreni F. 38 n. 11-112 per atto di divisione, con il quale veniva sciolta la comproprietà con ***omissis***, a rogito del Notaio ***omissis*** di Frosinone del 26/09/2001, rep. n. 50543, trascritto a Frosinone il 28/09/2001 al n. 12225 reg. part. e n. 15218 reg. gen.; a ***omissis*** e ***omissis***, i diritti sugli immobili erano pervenuti pro indiviso per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone 10/01/1987 al n. 30 vol. 417, trascritta a Frosinone il 10/03/1987 al n. 2693 reg. part. e n. 3340 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 791 reg. part. e n. 969 reg. gen.;
- quanto ai diritti di 1/1 della proprietà del terreno F. 38 n. 94 per atto di divisione, con il quale veniva sciolta la comproprietà con ***omissis***, a rogito del Notaio ***omissis*** di Frosinone del 26/09/2001, rep. n. 50543, trascritto a Frosinone il 28/09/2001 al n. 12225 reg. part. e n. 15218 reg. gen.; a ***omissis*** e ***omissis***, i diritti sugli immobili erano pervenuti pro indiviso per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone 10/01/1987 al n. 30 vol. 417, trascritta a Frosinone il 10/03/1987 al n. 2693 reg. part. e n. 3340 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 791 reg.

part. e n. 969 reg. gen.;

- quanto a diritti di 1/1 della proprietà dei terreni F. 38 n. 12-248 per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il compendio oggetto di pignoramento sono, per i terreni F. 38 n. 11-112, di diritto di 1/2 della piena proprietà e, per i terreni F. 38 n. 12-94-248, di diritto di 1/1 della piena proprietà in capo al debitore esecutato.

Dalla cronistoria catastale, ricavata dalle visure storiche, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione dei beni del complesso che per la titolarità, in quanto risulta in capo al debitore esecutato 1/2 della proprietà per i terreni F. 38 n. 11-112 ed 1/1 della proprietà per i terreni F. 38 n. 12-94-248 e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	11				Seminativo	1	00.42.50 mq	26,34 €	21,95 €	
38	112				Seminativo	1	00.03.25 mq	2,01 €	1,68 €	
38	12				Seminativo	3	00.26.70 mq	9,65 €	6,89 €	
38	94				Seminativo	3	00.28.60 mq	10,34 €	7,39 €	
38	248				Pascolo	U	00.01.30 mq	0,06 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

I terreni F. 38 n. 11-112 sono intestati catastalmente a: *****omissis*****, proprietà per 1/2; *****omissis*****, proprietà per 1/2. I terreni F. 38 n. 12-94-248 sono intestati catastalmente a *****omissis*****, proprietà per 1/1.

Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie, riportate nel certificato notarile in atti, nonché dal certificato di destinazione urbanistica, non emerge la presenza di usi civici.

I beni del compendio oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

".....

in Comune di Frosinone:

.....

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 38, part 12, seminativo di 3^a cl., di are 26,70, rd euro 9,65, ra euro 6,89;

.....

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 38, part 94, seminativo di 3^a cl., di are 28,60 rd euro 10,34, ra euro 7,39;

.....

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 38, part 248, pascolo cl U, di are 01,30 rd euro 0,06, ra euro 0,03;

.....

- Catasto terreni, proprietà 1/2, foglio 38, part 11;

- Catasto terreni, proprietà 1/2, foglio 38, part 112, seminativo, di 1^a cl., di are 03.25, rd euro 2,01, ra

euro 1,68;

.....
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14622 reg. part., n. 19197 reg. gen., del 29/11/2018 risulta:

.....

Unità negoziale 2:

.....

7- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 12, consistenza 26 are e 70 centiare, natura T;

.....

9- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 94, consistenza 28 are e 60 centiare, natura T;

.....

11- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 248, consistenza 1 ara e 30 centiare, natura T;

Unità negoziale 3:

.....

4- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 11, natura T;

5- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 112, consistenza 3 are e 25 centiare, natura T;

.....

- soggetto a favore: ***omissis***;

.....

per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;

per unità negoziale 3: quota 1/2 della piena proprietà;

.....

- soggetto contro: ***omissis***;

.....

per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;

per unità negoziale 3: quota 1/2 della piena proprietà;

.....

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento e il titolo di provenienza:

- per i terreni F. 38 n. 11-112-94: atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** di Frosinone del 26/09/2001, rep. n. 50543, trascritto a Frosinone il 28/09/2001 al n. 12225 reg. part. e n. 15218 reg. gen.;

- per il terreno F. 38 n. 94: atto di divisione a rogito del Notaio ***omissis*** di Frosinone del 26/09/2001, rep. n. 50543, trascritto a Frosinone il 28/09/2001 al n. 12225 reg. part. e n. 15218 reg. gen.;

- per i terreni F. 38 n. 12-248: decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen.

gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura. Esso è stato integrato con la nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità per la successione da cui derivano i beni. Dalla certificazione notarile e della nota di trascrizione integrativa risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni per il compendio oggetto della procedura.

Parte di esso è occupato dal rilevato autostradale e dal fosso di guardia di quest'ultimo.

PATTI

Il debitore esecutato ha dichiarato che i terreni del complesso oggetto della procedura non sono utilizzati e sono incolti. Non è dato tuttavia sapere se essi siano utilizzati da altri.

STATO CONSERVATIVO

I terreni sono incolti, interclusi, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi. Parte di esso è occupato dal rilevato autostradale e dal fosso di guardia dello stesso. I terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale.

PARTI COMUNI

Ai terreni del complesso si accede dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'esito del sopralluogo i terreni sono risultati interclusi e con accesso attraverso altri fondi. Tuttavia non è dato sapere come sia esercitata la servitù di passaggio e su quali fondi insista. Inoltre, non è dato sapere se i terreni del complesso pignorato possano essere o meno gravati da servitù di passaggio in favore di altri fondi. Non è dato sapere infine se vi possano essere altre servitù.

Non emerge dalle visure catastali, dal certificato notarile in atti e dal certificato di destinazione urbanistica, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni sono incolti, interclusi, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi. Parte di esso è occupato dal rilevato autostradale e dal fosso di guardia dello stesso. I terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il debitore esecutato ha dichiarato che i terreni sono inutilizzati ed è incolti. Tuttavia non è dato sapere se essi siano utilizzati da terzi o meno. I terreni sono di fatto inaccessibile in quanto sono presenti sbarramenti sullo stradello di accesso. Ai fini della stima del valore locativo del complesso, si ritiene

che lo stesso possa essere assunto pari a 400,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1986 al 26/09/2001	***omissis***, proprietà per 1/4 per F. 38 n. 11-112 proprietà per 1/2 F. 38 n. 94; ***omissis***, proprietà per 1/4 per F. 38 n. 11-112	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	13/07/1986	30	417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	10/03/1987	3340	2693
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Frosinone	10/01/1987	30	417		
Dal 13/07/1986 al 26/09/2001	***omissis***, proprietà per 1/4 per F. 38 n. 11-112 proprietà per 1/2 F. 38 n. 94; ***omissis***, proprietà per 1/4 per F. 38 n. 11-112	Accettazione tacita eredità in morte ***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	21/01/2019	969	791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2001	***omissis***, proprietà per 1/2 per F. 38 n. 11-112 proprietà per 1/1 per F. 38 n. 94	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	26/09/2001	50543	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	28/09/2001	15218	12225
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2003	***omissis***, proprietà per 1/1 per F. 38 n. 12-248	Decreto di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	07/07/2003	1590	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. Frosinone	08/08/2003	14356	10013
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal certificato notarile in atti risulta che il compendio oggetto del pignoramento è pervenuto a ***omissis*** nel seguente modo:

- quanto ai diritti di 1/2 della proprietà dei terreni F. 38 n. 11-112 per atto di divisione, con il quale veniva sciolta la comproprietà con ***omissis***, a rogito del Notaio ***omissis*** di Frosinone del 26/09/2001, rep. n. 50543, trascritto a Frosinone il 28/09/2001 al n. 12225 reg. part. e n. 15218 reg. gen.; a ***omissis*** e ***omissis***, i diritti sugli immobili erano pervenuti pro indiviso per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 10/01/1987 al n. 30 vol. 417, trascritta a Frosinone il 10/03/1987 al n. 2693 reg. part. e n. 3340 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 791 reg. part. e n. 969 reg. gen.;

- quanto ai diritti di 1/1 della proprietà del terreno F. 38 n. 94 per atto di divisione, con il quale veniva sciolta la comproprietà con ***omissis***, a rogito del Notaio ***omissis*** di Frosinone del 26/09/2001, rep. n. 50543, trascritto a Frosinone il 28/09/2001 al n. 12225 reg. part. e n. 15218 reg. gen.; a ***omissis*** e ***omissis***, i diritti sugli immobili erano pervenuti pro indiviso per successione in morte di ***omissis***, deceduto il 13/07/1986, con dichiarazione di successione registrata a Frosinone il 10/01/1987 al n. 30 vol. 417, trascritta a Frosinone il 10/03/1987 al n. 2693 reg. part. e n. 3340 reg. gen., con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 21/01/2019 al n. 791 reg. part. e n. 969 reg. gen.;

- quanto a diritti di 1/1 della proprietà dei terreni F. 38 n. 12-248 per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il compendio oggetto di pignoramento sono, per i terreni F. 38 n. 11-112, di diritto di 1/2 della piena proprietà e, per i terreni F. 38 n. 12-94-248, di diritto di 1/1 della piena proprietà in capo al debitore esecutato.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio (uno dei titoli di provenienza è una sentenza per usucapione ultraventennale) e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone n. 7571 del 15/07/2011
Iscritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3014 - Reg. part. 322
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 125.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 87.323,64
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 15/07/2011
N° repertorio: 7571

Trascrizioni

- **Pignoramento atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 2388 del 27/07/2018**
Trascritto a Frosinone il 29/11/2018
Reg. gen. 19197 - Reg. part. 14622
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***



Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 02/12/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 11/02/2019, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della procedura sono terreni che ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti manufatti edilizi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I terreni pur potendo essere utilizzati autonomamente, tuttavia risultano interclusi con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi. Non è dato sapere se essi siano oggetto di servitù di passaggio in favore di altri fondi né se vi possano essere altre servitù. Non si è a conoscenza di presenza di vincoli

od oneri condominiali, oltre quelli relativi alle eventuali servitù indicate in precedenza.

LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Zona industriale - via della Pietra Rotonda

TITOLARITÀ

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****omissis*****

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti risulta che i due terreni del complesso oggetto del pignoramento sono pervenuti a *****omissis***** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il complesso oggetto di pignoramento sono di diritto della piena proprietà.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio (il titolo di provenienza è una sentenza per usucapione ultraventennale) e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

Al momento del sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno è incolto ed inutilizzato.

CONFINI

Il terreno confina con mappali n. 626-203-21, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (F. 38 n. 93)		415,00 mq	1,00	415,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 38 n. 199)		285,00 mq	1,00	285,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				700,00 mq		

Il complesso è stato pignorato per intero, per cui non rileva ai fini della vendita che sia o meno

comodamente divisibile in natura e ad ogni modo non si ritiene opportuno dividerlo in porzioni, trattandosi di un unico compendio ad utilizzazione unitaria.

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del Comune di Frosinone del 27/05/2019, prot. 28439, risulta che il terreno ricade in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, in area soggetta a tutela paesaggistica imposta dal P.T.P.R. della Regione Lazio e a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco".

Nella stima del terreno, per superficie convenzionale, si intende quella catastale risultante dalle visure. Inoltre, si terrà conto della destinazione urbanistica, dei vincoli, del fatto che è parzialmente occupato e del fatto che è soggetto a servitù di passaggio per l'accesso ad altri fondi, adeguando opportunamente il prezzo unitario adottato nella stima.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2003 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 199 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.02.85 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,07
Dal 04/07/2003 al 08/02/2019	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 93 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.15 Reddito dominicale € 1,50 Reddito agrario € 1,07

Dal certificato notarile in atti risulta che i beni del complesso oggetto del pignoramento sono pervenuti a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen.

Dal certificato notarile risulta che i beni che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento sono di diritto della piena proprietà.

Dalla cronistoria catastale, ricavata dalle visure storiche, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione dei beni del complesso che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo al debitore esecutato e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	93				Seminativo	3	00.04.15 mq	1,5 €	1,07 €	
38	199				Pascolo	U	00.02.85 mq	0,13 €	0,07 €	

Corrispondenza catastale

I beni F. 38 n. 93-199 sono intestati catastalmente a ***omissis***, proprietà per 1/1.

Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie, riportate nel certificato notarile in atti, nonché dal certificato di destinazione urbanistica, non emerge la presenza di usi civici.

I beni del compendio oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

“.....

in Comune di Frosinone:

.....

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 38, part 93, seminativo di 3^a cl., di are 04,15 rd euro 1,50, ra euro 1,07;

.....

- Catasto terreni, proprietà 1/1, foglio 38, part 199, pascolo cl U, di are 02,85 rd euro 0,13, ra euro 0,07;

.....

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14622 reg. part., n. 19197 reg. gen., del 29/11/2018 risulta:

.....

Unità negoziale 2:

.....

8- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 93, consistenza 4 are e 5 centiare, natura T;

.....

10- Terreno sito nel Comune di Frosinone, censito in Catasto dei Terreni foglio 38 particella 199, consistenza 2 are e 85 centiare, natura T;

.....;

- soggetto a favore: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;

.....

- soggetto contro: ***omissis***:

.....

per unità negoziale 2: quota 1/1 della piena proprietà;

.....

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento e il titolo di provenienza, decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. Dalla certificazione notarile risulta la continuità ultraventennale delle

trascrizioni per il terreno oggetto della procedura, in quanto la proprietà in capo al debitore esecutato deriva per decreto dell'autorità giudiziaria per usucapione ultraventennale.

Il terreno è parzialmente occupato da una stradello brecciato ed è parzialmente inglobato in un area recintata con un campo fotovoltaico di terzi.



PATTI

Il debitore esecutato ha dichiarato che i due beni del compendio oggetto della procedura non sono utilizzati e sono incolti. Parte del terreno è occupato da un campo fotovoltaico e non è dato sapere in base a quale titolo. Non è dato sapere inoltre se essi siano utilizzati da altri.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è incolto, poco acclivi, parzialmente occupato da una stradello brecciato e parzialmente inglobato in un area recintata con un campo fotovoltaico, con confini non del tutto materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via e verosimilmente gravato da servitù. Il terreno ricade in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, in area soggetta a tutela paesaggistica imposta dal P.T.P.R. e a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco".

PARTI COMUNI

Il terreno è parzialmente occupato da una stradello brecciato che conduce a fondi di terzi ed è parzialmente inglobato in un area recintata con un campo fotovoltaico di terzi. Per accedere al terreno dalla pubblica via si deve transitare su altri fondi di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'esito del sopralluogo è risultato che per accedere al terreno dalla pubblica via si deve transitare su fondi di terzi. Il terreno è occupato da uno stradello che conduce a fondi di terzi ed è in parte inglobato in un campo fotovoltaico che è di terzi. Non è dato sapere a che titolo sia stato occupato dal campo fotovoltaico e come sia esercitata la servitù di passaggio attiva e passiva. Non è dato sapere inoltre se vi possano essere altre servitù.

Non emerge dalle visure catastali, dal certificato notarile in atti e dal certificato di destinazione urbanistica, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è incolto, poco acclive, parzialmente occupato da una stradello brecciato e parzialmente inglobato in un area recintata con un campo fotovoltaico, con confini non del tutto materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi e verosimilmente gravato da servitù. Il terreno ricade in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, in area soggetta a tutela paesaggistica imposta dal P.T.P.R. e a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco".

STATO DI OCCUPAZIONE

Il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno è inutilizzato ed è incolto. Tuttavia non è dato sapere se esso sia utilizzato da terzi o meno. Il terreno è in parte occupato da un campo fotovoltaico di terzi. Non è dato sapere in forza di quale titolo ciò sia avvenuto. Ai fini della stima del valore locativo del

complesso, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 50,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2003	***omissis***, proprietà per 1/1	Decreto di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	07/07/2003	1590	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	08/08/2003	14356	10013
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal certificato notarile in atti risulta che i terreni del complesso oggetto del pignoramento sono pervenuti a ***omissis*** per decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen.

Dal certificato notarile risulta che in capo al debitore esecutato il complesso oggetto di pignoramento è di diritto della piena proprietà.

Dalle visure ipotecarie relative alla particella F. 38 n. 199 emerge la presenza della trascrizione dell'11/10/1991 n. 16012/13485 relativa all'atto di fusione di società per incorporazione del Notaio ***omissis*** del 20/09/2019, rep. n. 47710/8446 (vedi allegati). Il certificato notarile non riporta tale trascrizione. Si deve ritenere che la stessa sia stata superata dalla con il decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Frosinone il 04/07/2003, rep. n. 1590, trascritto a Frosinone l'08/08/2003 al n. 10013 reg. part. e n. 14356 reg. gen.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul complesso oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio (il titolo di provenienza è una sentenza per usucapione ultraventennale) e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone n. 7571 del 15/07/2011
Iscritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3014 - Reg. part. 322
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 125.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 87.323,64
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 15/07/2011
N° repertorio: 7571

Trascrizioni

- **Pignoramento atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 2388 del 27/07/2018**
Trascritto a Frosinone il 29/11/2018
Reg. gen. 19197 - Reg. part. 14622
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 02/12/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 11/02/2019, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, in area soggetta a tutela paesaggistica imposta dal P.T.P.R. della Regione Lazio e a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno è parzialmente occupato da un campo fotovoltaico che è di terzi. Non si è a conoscenza in forza di quale titolo abilitativo edilizio esso sia stato realizzato e quindi non si hanno informazioni circa la regolarità o meno di tale installazione. Ad ogni modo, poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, essi non possono comunque essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85. Si abatterà adeguatamente il prezzo unitario adottato nella stima per tenere conto di tale aleatorietà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il terreno pur potendo essere utilizzato autonomamente, tuttavia risulta intercluso con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi. Su di esso insiste uno stradello che conduce a fondi di terzi. Al momento del sopralluogo l'accesso dallo stradello è risultato impedito da sbarramenti. Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, oltre quelli relativi alle eventuali servitù indicate in precedenza.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della procedura sono terreni aventi collocazione e conformazione tali che, al fine della vendita di essi, il sottoscritto suggerisce la formazione di 8 lotti, che corrispondono ai compendi come sopra individuati.

In relazione alle quote di diritto pignorate, si ritiene che non si debba procedere a frazionamenti, per i motivi che sono stati esposti caso per caso.

STIMA

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

Nel seguito vengono esaminati e valutati i beni oggetto del pignoramento suddivisi negli 8 lotti da porre in vendita.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Casa Pozzi
 - 1) Un terreno per diritti pari a 1/1 della proprietà sito in Ferentino (FR), via Casa Pozzi, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 41 n. 185, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 12.30, R.D. 7,31 euro, R.A. 4,13 euro, al n. 186, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 11.60, R.D. 6,89 euro, R.A. 3,89 euro, e al n. 187, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 13.00, R.D. 7,72 euro, R.A. 4,36 euro. Il terreno è incolto, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso diretto dalla pubblica via. Su di esso sono presenti manufatti fatiscenti e precari da rimuovere. Esso ricade in zona agricola Ea ed in parte nelle Aree di Rispetto del P.R.G. vigente, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Confina con via Casa Pozzi, mappali n. 26-136-54-55, s.a..

Per la valutazione del complesso, oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la mappa catastale dei terreni e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di coltivazione, dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di manufatti fatiscenti e precari, i quali comportano spese per demolizioni. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il compendio, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche (vincoli, ecc.). Il prezzo unitario assunto nella stima del terreno tiene conto della sua destinazione urbanistica e della coltura esistente (incolto) su di esso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e di vincoli. Si perviene, quindi, alla valutazione del complesso mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie catastale delle particelle. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Dalla stima vengono portate in detrazione le spese di demolizione dei manufatti precari e

fatiscenti determinate in via presuntiva in precedenza.
Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un terreno per diritti pari a 1/1 della proprietà sito in Ferentino (FR), via Casa Pozzi, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 41 n. 185, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 12.30, R.D. 7,31 euro, R.A. 4,13 euro, al n. 186, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 11.60, R.D. 6,89 euro, R.A. 3,89 euro, e al n. 187, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 13.00, R.D. 7,72 euro, R.A. 4,36 euro.

Considerate le caratteristiche del terreno, la zona ove ricade, la destinazione urbanistica, lo stato incolto e la eventuale presenza di servitù, in riferimento alla superficie catastale, si ritiene equo il valore di euro 3 al m² per la piena proprietà (ottenuto dal valore di 5,0 euro al m² allibrato dalle agenzie della zona, per terreni ricadenti nel Comune di Ferentino di caratteristiche buone - pianeggianti, a ridosso della strada - ridotto di 2,0 euro al m² per tenere conto della presenza del vincolo del SIN). Al valore che si determina, si detrae l'importo di 2.000,00 euro occorrente in via presuntiva per la demolizione dei manufatti precari e fatiscenti.

Per cui si ha:

- terreno (n. 185-186-187):	3.690,00 m ² x	3,0 euro/m ² = euro	11.070,00
		Sommano: euro	11.070,00
A dedurre spese per demolizioni:		euro -	2.000,00
		Sommano: euro	9.070,00
		E in cifra tonda: euro	9.000,00

TOTALE VALUTATO: euro 9.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stazione Supino
2) Un terreno per diritti pari a 1/1 dell'usufrutto sito in Ferentino (FR), via Stazione Supino, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 70 n. 345, prato, classe 2, are 13.70, R.D. 3,18 euro, R.A. 1,77 euro, al n. 585, prato, classe 2, are 13.50, R.D. 3,14 euro, R.A. 1,74 euro, e al n. 586, pascolo, classe 2, are 00.20, R.D. 0,02 euro, R.A. 0,01 euro. Il terreno è incolto, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via mediante una strada brecciata che insiste in parte su di esso ed è utilizzata anche per l'accesso a fondi di terzi. Parte del terreno è occupato dalla strada comunale e dal fosso di guardia della stessa. Esso ricade in zona agricola Ea ed in parte nelle Aree di Rispetto del P.R.G. vigente, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Confina con via Stazione Supino, mappali n. 344-724-53, s.a..

Per la valutazione del complesso, oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la mappa catastale dei terreni e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di coltivazione, dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la parziale occupazione dalla strada privata e dalla strada comunale con le sue pertinenze. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, riferiti alla piena proprietà da cui ricavare quelli della nuda proprietà, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche (vincoli, ecc.). Il prezzo unitario assunto nella stima del terreno tiene conto della loro destinazione urbanistica

e della coltura esistente (incolto) su di esso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e di vincoli. Si perviene, quindi, alla valutazione del complesso mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie catastale dei terreni. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore dell'usufrutto e viene ricavato da quello della piena proprietà applicando abbattimento del 50% (coefficiente 0,5), in quanto l'usufruttuaria ha un'età di 64 anni.

Pertanto si ha la seguente stima:

2) Un terreno per diritti pari a 1/1 dell'usufrutto sito in Ferentino (FR), via Stazione Supino, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 70 n. 345, prato, classe 2, are 13.70, R.D. 3,18 euro, R.A. 1,77 euro, al n. 585, prato, classe 2, are 13.50, R.D. 3,14 euro, R.A. 1,74 euro, e al n. 586, pascolo, classe 2, are 00.20, R.D. 0,02 euro, R.A. 0,01 euro.

Considerate le caratteristiche del terreno, la zona ove ricade, la destinazione urbanistica, lo stato incolto e l'eventuale presenza di servitù, in riferimento alla superficie catastale, si ritiene equo il valore di euro 3 al m² per la piena proprietà (ottenuto dal valore di 5,0 euro al m² allibrato dalle agenzie della zona, per terreni ricadenti nel Comune di Ferentino di caratteristiche buone - pianeggianti, a ridosso della strada - ridotto di 2,0 euro al m² per tenere conto della presenza del vincolo del SIN). Da tale valore si ricava quello dell'usufrutto applicando il coefficiente di abbattimento 0,5 sopra determinato.

Per cui si ha:

- terreno (n. 345-585-586):	2.740,00 m ² x 0,5 x 3,0 euro/m ² = euro	4.110,00
	Sommano: euro	4.110,00
	E in cifra tonda: euro	4.100,00

TOTALE VALUTATO: euro 4.100,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via dei Monti Lepini
3) Un terreno per diritti pari a 1/1 della proprietà sito in Frosinone, via dei Monti Lepini, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 28 n. 516, seminativo arborato, classe 2, are 08.27, R.D. 3,42 euro, R.A. 2,99 euro. Il terreno è ricoperto di vegetazione, acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via. Esso ricade in zona V "Verde" del P.R.G. e in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R. e con i vincoli derivanti dalla fascia di rispetto del fosso demaniale e della strada. Confina con via Monti Lepini, fosso demaniale, mappali n. 515-279, s.a..

Per la valutazione del terreno, oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la mappa catastale e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di coltivazione, dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza dei vincoli. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle

sue caratteristiche (vincoli, ecc.). Il prezzo unitario assunto nella stima del terreno tiene conto della sua destinazione urbanistica e della coltura esistente su di esso (incolto con vegetazione spontanea), della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e di vincoli. Si perviene, quindi, alla valutazione del terreno mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie catastale del terreno. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

3) Un terreno per diritti pari a 1/1 della proprietà sito in Frosinone, via dei Monti Lepini, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 28 n. 516, seminativo arborato, classe 2, are 08.27, R.D. 3,42 euro, R.A. 2,99 euro.

Considerate le caratteristiche del terreno, la zona ove ricade, la destinazione urbanistica, lo stato e la eventuale presenza di servitù, in riferimento alla superficie catastale, si ritiene equo il valore di euro 3 al m² per la piena proprietà (ottenuto dal valore di 10,0 euro al m² allibrato dalle agenzie della zona, per terreni ricadenti nel Comune di Frosinone di caratteristiche buone - pianeggianti, a ridosso della strada - ridotto di 7,0 euro al m² per tenere conto della presenza dei vincoli, delle difficoltà di accesso e del fatto che è scosceso e con folta vegetazione spontanea).

Per cui si ha:

- terreno (n. 516):	827,00 m ² x	3,0 euro/m ² = euro	2.481,00
		Sommano: euro	2.481,00
		E in cifra tonda: euro	2.500,00
TOTALE VALUTATO: euro 2.500,00			

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Loc. Casaleno
4) Un terreno per diritti pari a 1/1 della proprietà sito in Frosinone, Loc. Casaleno, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 28 n. 1503, bosco ceduo, classe 1, are 05.15, R.D. 1,60 euro, R.A. 0,32 euro. Il terreno è intercluso, ricoperto di vegetazione, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi, impedito da una recinzione. Esso ricade in zona V+F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. e in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R.. Confina con mappali n. 123-1505-1500, s.a..

Per la valutazione del terreno, oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la mappa catastale e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di coltivazione, dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza dei vincoli. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile e presso la Commissione Provinciale Espropri, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche (interclusine, vincoli, ecc.). Il prezzo unitario assunto nella stima del terreno tiene conto della sua destinazione urbanistica e della coltura (incolto con vegetazione spontanea), della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di

servitù attive e passive e di vincoli. Si perviene, quindi, alla valutazione del terreno mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie catastale del terreno. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

4) Un terreno per diritti pari a 1/1 della proprietà sito in Frosinone, Loc. Casaleno, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 28 n. 1503, bosco ceduo, classe 1, are 05.15, R.D. 1,60 euro, R.A. 0,32 euro.

Considerate le caratteristiche del terreno, la zona ove ricade, la destinazione urbanistica, lo stato incolto e la presenza di servitù, in riferimento alla superficie catastale, si ritiene equo il valore di euro 30 al m² per la piena proprietà (ottenuto operando una riduzione pari a circa il 30%, per i motivi sopra esposti, sul valore di 45 euro al m² determinato per un esproprio di un terreno ricadente nel Comune di Frosinone di caratteristiche simili e limitrofo a quello oggetto di stima).

Per cui si ha:

- terreno (n. 1503): $515,00 \text{ m}^2 \times 30,0 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 15.450,00$

Sommano: euro 15.450,00

E in cifra tonda: euro 15.500,00

TOTALE VALUTATO: euro 15.500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - Loc. Casaleno
5) Un complesso immobiliare sito in Frosinone, Loc. Casaleno, costituito dai terreni (per diritti pari a 1/2 del diritto dell'enfiteusi) distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 28 n. 504, bosco ceduo, classe 2, are 03.80, R.D. 0,79 euro, R.A. 0,24 euro, e al n. 505, seminativo arborato, classe 2, are 17.70, R.D. 7,31 euro, R.A. 6,40 euro, e dai terreni (per diritti pari a 1/2 della piena proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 28 n. 506, seminativo arborato, classe 2, are 06.90, R.D. 2,85 euro, R.A. 2,49 euro, al n. 109, bosco ceduo, classe 2, are 04.80, R.D. 0,99 euro, R.A. 0,30 euro, e al n. 110, seminativo arborato, classe 2, are 16.50, R.D. 6,82 euro, R.A. 5,97 euro. I terreni sono incolti, non raggruppati, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via mediante uno stradello privato di terzi. I terreni ricadono in zona V+F ed in parte in zona F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. e in area in parte soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R.. Il terreno n. 506 confina con strada comunale via Michelangelo e mappali n. 413-443, s.a., i terreni n. 109-110-504-505 con i mappali n. 108-413-443-418, s.a..

Per la valutazione del complesso di terreni, oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la mappa catastale dei terreni e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di coltivazione, dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza dei vincoli. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile e presso la Commissione Provinciale Espropri, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche (accesso, vincoli, ecc.). Il prezzo unitario assunto nella stima del terreno tiene conto della sua destinazione

urbanistica e della coltura esistente su di esso (incolto con vegetazione spontanea), della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e di vincoli.

Si perviene, quindi, alla valutazione del complesso mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari relativi alla piena proprietà ed al diritto dell'enfiteusi che vengono applicati al valore delle superfici catastali dei terreni. Il prezzo unitario da applicarsi per la stima della piena proprietà è stato individuato con le modalità sopra specificate, mentre quello relativo al diritto dell'enfiteusi viene ricavato dal primo moltiplicandolo per un coefficiente pari a 0,8, in quanto il diritto dell'enfiteusi si può ritenere che valga all'incirca l'80% del la piena proprietà. A partire dal valore di stima riferito all'intero dei diritti sui terreni del complesso, si ricava il valore della quota pignorata da mettersi in vendita.

Pertanto si ha la seguente stima:

5) Un complesso immobiliare sito in Frosinone, Loc. Casaleno, costituito dai terreni (per diritti pari a 1/2 del diritto dell'enfiteusi) distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 28 n. 504, bosco ceduo, classe 2, are 03.80, R.D. 0,79 euro, R.A. 0,24 euro, e al n. 505, seminativo arborato, classe 2, are 17.70, R.D. 7,31 euro, R.A. 6,40 euro, e dai terreni (per diritti pari a 1/2 della piena proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al foglio 28 Un complesso immobiliare, sito in Frosinone, via Fornaci 35 (foto da 1 a 18), costituito da un fabbricato residenziale (per diritti pari a 1/1 della piena proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 28 n. 506, seminativo arborato, classe 2, are 06.90, R.D. 2,85 euro, R.A. 2,49 euro, al n. 109, bosco ceduo, classe 2, are 04.80, R.D. 0,99 euro, R.A. 0,30 euro, e al n. 110, seminativo arborato, classe 2, are 16.50, R.D. 6,82 euro, R.A. 5,97 euro.

Considerate le caratteristiche del complesso, la zona ove ricade, la destinazione urbanistica, lo stato incolto e la presenza di servitù attive/passive, in riferimento alle superfici catastali, si ritiene equo il valore di euro 35 al m² per la piena proprietà (ottenuto operando una riduzione pari a circa il 20%, per i motivi sopra esposti, sul valore di 45 euro al m² determinato per un esproprio di un terreno ricadente nel Comune di Frosinone di caratteristiche simili e limitrofo a quello oggetto di stima). Per il diritto dell'enfiteusi si applica il coefficiente 0,8 al valore unitario sopra determinato per la proprietà. Il valore di stima complessivo che si ottiene è riferito all'intero dei diritti sui terreni del complesso. Per ricavare il valore dei diritti pignorati (pari a 1/2 della proprietà e 1/2 dell'enfiteusi) si moltiplica il primo per 1/2.

Per cui si ha:

- terreni diritto dell'enfiteusi (n. 504-505): $2.150,00 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 35 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 60.200,00$
- terreni diritto di proprietà (n. 506-109-110): $2.820,00 \text{ m}^2 \times 35 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 98.700,00$

Sommano: euro 158.900,00

Per il diritto di 1/2 della proprietà e 1/2 dell'enfiteusi: $158.900 \text{ euro} \times 1/2 = \text{euro } 79.450,00$

E in cifra tonda: euro 79.500,00

TOTALE VALUTATO: euro 79.500,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Complesso immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - Zona industriale
6) Un complesso immobiliare, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito in Frosinone, Zona Industriale, costituito dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 37 n. 70, seminativo,

classe 1, are 04.90, R.D. 3,04 euro, R.A. 2,53 euro, al n. 114, seminativo, classe 2, are 11.10, R.D. 5,73 euro, R.A. 4,30 euro, al n. 116, prato, classe 1, are 12.00, R.D. 3,41 euro, R.A. 1,55 euro, e al n. 118, prato, classe 3, are 37.30, R.D. 5,78 euro, R.A. 3,47 euro. I terreni sono incolti, interclusi, non raggruppati, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso uno stradello privato di terzi e con transito su altri fondi di terzi. Su di esso sono presenti manufatti fatiscenti e precari da rimuovere. I terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale. Il terreno n. 114 confina con relitto strada comunale e mappali n. 2-113, s.a., i terreni n. 70-116 con i mappali n. 102-115-105, s.a.; il terreno n. 118 con i mappali 105-117-64, s.a..

Per la valutazione del complesso, oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la mappa catastale dei terreni e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di coltivazione, dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza dei vincoli. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il complesso e presso il Consorzio ASI di Frosinone, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato del complesso e delle sue caratteristiche (interclusine, vincoli, ecc.). Il prezzo unitario assunto nella stima dei terreni tiene conto della loro destinazione urbanistica e della coltura esistente su di essi (incolti con vegetazione spontanea), della loro fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e di vincoli. Si perviene, quindi, alla valutazione del complesso mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie catastale dei terreni. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

6) Un complesso immobiliare, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito in Frosinone, Zona Industriale, costituito dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 37 n. 70, seminativo, classe 1, are 04.90, R.D. 3,04 euro, R.A. 2,53 euro, al n. 114, seminativo, classe 2, are 11.10, R.D. 5,73 euro, R.A. 4,30 euro, al n. 116, prato, classe 1, are 12.00, R.D. 3,41 euro, R.A. 1,55 euro, e al n. 118, prato, classe 3, are 37.30, R.D. 5,78 euro, R.A. 3,47 euro.

Considerate le caratteristiche dei terreni, la zona ove ricadono, la destinazione urbanistica, lo stato incolto e la presenza di servitù, in riferimento alla superficie catastale, si ritiene equo il valore di euro 21 al m² per la piena proprietà (ottenuto operando una riduzione pari a circa il 10%, per i motivi sopra esposti, sul valore di 23 euro al m² fornito dal Consorzio ASI di Frosinone per l'acquisto di terreni industriali ricadenti nel Comune di Frosinone di caratteristiche simili e limitrofi a quelli oggetto di stima).

Per cui si ha:

- terreno (n. 70-114-116-118):	6.530,00 m² x 21,0 euro/m² = euro	137.130,00
	Sommano: euro	137.130,00
A dedurre spese per demolizioni:	euro -	10.000,00
	Sommano: euro	127.130,00

E in cifra tonda: euro 127.000,00

TOTALE VALUTATO: euro 127.000,00



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Complesso immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - via Selva dei Muli
7) Un complesso immobiliare sito in Frosinone, via Selva dei Muli, costituito dai terreni (per diritti pari a 1/2 della piena proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 38 n. 11, seminativo, classe 1, are 42.50, R.D. 26,34 euro, R.A. 21,95 euro, e al n. 112, seminativo, classe 1, are 03.25, R.D. 2,01 euro, R.A. 1,68 euro, e dai terreni (per diritti pari a 1/1 della piena proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 38 n. 12, seminativo, classe 3, are 26.70, R.D. 9,65 euro, R.A. 6,89 euro, al n. 94, seminativo, classe 3, are 28.60, R.D. 10,34 euro, R.A. 7,39 euro, e al n. 248, pascolo, classe U, are 01.30, R.D. 0,06 euro, R.A. 0,03 euro. I terreni sono incolti, interclusi, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi. Parte di esso è occupato dal rilevato autostradale e dal fosso di guardia dello stesso. I terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale. Il complesso confina con Autostrada A1, mappali n. 110-95-42, s.a..

Per la valutazione del complesso, oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la mappa catastale dei terreni e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di coltivazione, dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza dei vincoli. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il complesso e presso il Consorzio ASI di Frosinone, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato del complesso e delle sue caratteristiche (interclusine, vincoli, ecc.). Il prezzo unitario assunto nella stima dei terreni tiene conto della loro destinazione urbanistica e della coltura esistente su di essi (incolti), della loro fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e di vincoli. Si perviene, quindi, alla valutazione del complesso mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie catastale dei terreni. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Per i terreni per i quali il diritto in capo al debitore è 1/2 della piena proprietà viene applicato il coefficiente 1/2 al valore unitario utilizzato.

Pertanto si ha la seguente stima:

7) Un complesso immobiliare sito in Frosinone, via Selva dei Muli, costituito dai terreni (per diritti pari a 1/2 della piena proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 38 n. 11, seminativo, classe 1, are 42.50, R.D. 26,34 euro, R.A. 21,95 euro, e al n. 112, seminativo, classe 1, are 03.25, R.D. 2,01 euro, R.A. 1,68 euro, e dai terreni (per diritti pari a 1/1 della piena proprietà) distinti in Catasto dei Terreni al Foglio 38 n. 12, seminativo, classe 3, are 26.70, R.D. 9,65 euro, R.A. 6,89 euro, al n. 94, seminativo, classe 3, are 28.60, R.D. 10,34 euro, R.A. 7,39 euro, e al n. 248, pascolo, classe U, are 01.30, R.D. 0,06 euro, R.A. 0,03 euro.

Considerate le caratteristiche dei terreni, la zona ove ricadono, la destinazione urbanistica, lo stato incolto e la presenza di servitù, in riferimento alla superficie catastale, si ritiene equo il valore di euro 21 al m² per la piena proprietà (ottenuto operando una riduzione pari a circa il 10%, per i motivi sopra

esposti, sul valore di 23 euro al m² fornito dal Consorzio ASI di Frosinone per l'acquisto di terreni industriali ricadenti nel Comune di Frosinone di caratteristiche simili e limitrofi a quelli oggetto di stima).

Per cui si ha:

- terreni 1/2 della proprietà (n. 11-112): 4.575,00 m² x 1/2 x 21,0 euro/m² = euro 48.037,50
- terreni 1/1 proprietà (n. 12-94-248): 5.660,00 m² x 21,0 euro/m² = euro 118.860,00

Sommano: euro 166.897,50
E in cifra tonda: euro 166.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOTALE VALUTATO: euro 166.900,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Zona industriale - via della Pietra Rotonda
8) Un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito in Frosinone, Zona Industriale - via della Pietra Rotonda, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 38 n. 93, seminativo, classe 3, are 04.15, R.D. 1,50 euro, R.A. 1,07 euro, e al n. 199, pascolo, classe U, are 02.85, R.D. 0,13 euro, R.A. 0,07 euro. Il terreno è incolto, poco acclivi, parzialmente occupato da una stradello brecciato e parzialmente inglobato in un area recintata con un campo fotovoltaico, con confini non del tutto materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi e verosimilmente gravato da servitù. Il terreno ricade in "Zona a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, in area soggetta a tutela paesaggistica imposta dal P.T.P.R. e a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Confina con mappali n. 263-626-203-21, s.a..

Per la valutazione del terreno, oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la mappa catastale e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato, dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza dei vincoli. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il complesso e presso il Consorzio ASI di Frosinone, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato del complesso e delle sue caratteristiche (interclusine, vincoli, parziale occupazione, presenza stradello, ecc.). Il prezzo unitario assunto nella stima del terreno tiene conto della sua destinazione urbanistica e della coltura esistente su di esso (incolto), della fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e di vincoli. Si perviene, quindi, alla valutazione del terreno mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie catastale del terreno. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

8) Un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito in Frosinone, Zona Industriale - via della Pietra Rotonda, distinto in Catasto dei Terreni al Foglio 38 n. 93, seminativo, classe 3, are 04.15, R.D. 1,50 euro, R.A. 1,07 euro, e al n. 199, pascolo, classe U, are 02.85, R.D. 0,13 euro, R.A. 0,07 euro.

Considerate le caratteristiche del terreno, la zona ove ricade, la destinazione urbanistica, lo stato incolto e la presenza di servitù, in riferimento alla superficie catastale, si ritiene equo il valore di euro 14 al m² per la piena proprietà (ottenuto operando una riduzione pari a circa il 40%, per i motivi sopra

esposti, sul valore di 23 euro al m² fornito dal Consorzio ASI di Frosinone per l'acquisto di terreni industriali ricadenti nel Comune di Frosinone di caratteristiche simili e limitrofi a quelli oggetto di stima).

Per cui si ha:

- terreno (n. 93-199): $700,00 \text{ m}^2 \times 14,0 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 9.800,00$

Sommano: euro 9.800,00

TOTALE VALUTATO: euro 9.800,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione dei seguenti 8 lotti.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un terreno sito in Ferentino (FR), via Casa Pozzi, distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 41 n. 185**, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 12.30, R.D. 7,31 euro, R.A. 4,13 euro, al **n. 186**, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 11.60, R.D. 6,89 euro, R.A. 3,89 euro, e al **n. 187**, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 13.00, R.D. 7,72 euro, R.A. 4,36 euro. Il terreno è incolto, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso diretto dalla pubblica via. Su di esso sono presenti manufatti fatiscenti e precari da rimuovere. Esso ricade in zona agricola Ea ed in parte nelle Aree di Rispetto del P.R.G. vigente, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Confina con via Casa Pozzi, mappali n. 26-136-54-55, s.a....

- VALORE LOTTO 1 - euro 9.000,00

- LOTTO 2 -

Per diritti pari a 1/1 dell'usufrutto di un terreno sito in Ferentino (FR), via Stazione Supino, distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 70 n. 345**, prato, classe 2, are 13.70, R.D. 3,18 euro, R.A. 1,77 euro, al **n. 585**, prato, classe 2, are 13.50, R.D. 3,14 euro, R.A. 1,74 euro, e al **n. 586**, pascolo, classe 2, are 00.20, R.D. 0,02 euro, R.A. 0,01 euro. Il terreno è incolto, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via mediante una strada brecciata che insiste in parte su di esso ed è utilizzata anche per l'accesso a fondi di terzi. Parte del terreno è occupato dalla strada comunale e dal fosso di guardia della stessa. Esso ricade in zona agricola Ea ed in parte nelle Aree di Rispetto del P.R.G. vigente, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Confina con via Stazione Supino, mappali n. 344-724-53, s.a..

- VALORE LOTTO 2 - euro 4.100,00

- LOTTO 3 -

Per la proprietà di un terreno sito in Frosinone, via dei Monti Lepini, distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 28 n. 516**, seminativo arborato, classe 2, are 08.27, R.D. 3,42 euro, R.A. 2,99 euro. Il terreno è ricoperto di vegetazione, acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via difficoltoso. Esso ricade in zona V "Verde" del P.R.G. e in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R. e con i vincoli

derivanti dalla fascia di rispetto del fosso demaniale e della strada. Confina con via Monti Lepini, fosso demaniale, mappali n. 515-279, s.a..

- VALORE LOTTO 3 - euro 2.500,00

- LOTTO 4 -

Per la proprietà di un terreno sito in Frosinone, Loc. Casaleno, distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 28 n. 1503**, bosco ceduo, classe 1, are 05.15, R.D. 1,60 euro, R.A. 0,32 euro. Il terreno è intercluso, ricoperto di vegetazione, poco acclive, non recintato e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi, impedito da una recinzione. Esso ricade in zona V+F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. e in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R.. Confina con mappali n. 123-1505-1500, s.a..

- VALORE LOTTO 4 - euro 15.500,00

- LOTTO 5 -

Un complesso immobiliare sito in Frosinone, Loc. Casaleno, costituito dai terreni (**per diritti pari a 1/2 del diritto dell'enfiteusi**) distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 28 n. 504**, bosco ceduo, classe 2, are 03.80, R.D. 0,79 euro, R.A. 0,24 euro, e al **n. 505**, seminativo arborato, classe 2, are 17.70, R.D. 7,31 euro, R.A. 6,40 euro, e dai terreni (**per diritti pari a 1/2 della piena proprietà**) distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 28 n. 506**, seminativo arborato, classe 2, are 06.90, R.D. 2,85 euro, R.A. 2,49 euro, al **n. 109**, bosco ceduo, classe 2, are 04.80, R.D. 0,99 euro, R.A. 0,30 euro, e al **n. 110**, seminativo arborato, classe 2, are 16.50, R.D. 6,82 euro, R.A. 5,97 euro. I terreni sono incolti, non raggruppati, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via mediante uno stradello privato di terzi. I terreni ricadono in zona V+F ed in parte in zona F "Centro studi-Centro Sportivo" del P.R.G. e in area in parte soggetta a vincolo di tutela paesaggistica imposto dal P.T.P.R.. Il terreno n. 506 confina con strada comunale via Michelangelo e mappali n. 413-443, s.a., i terreni n. 109-110-504-505 con i mappali n. 108-413-443-418, s.a..

- VALORE LOTTO 5 - euro 79.500,00

- LOTTO 6 -

Per la proprietà di un complesso immobiliare sito in Frosinone, Zona Industriale, costituito dai terreni distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 37 n. 70**, seminativo, classe 1, are 04.90, R.D. 3,04 euro, R.A. 2,53 euro, al **n. 114**, seminativo, classe 2, are 11.10, R.D. 5,73 euro, R.A. 4,30 euro, al **n. 116**, prato, classe 1, are 12.00, R.D. 3,41 euro, R.A. 1,55 euro, e al **n. 118**, prato, classe 3, are 37.30, R.D. 5,78 euro, R.A. 3,47 euro. I terreni sono incolti, interclusi, non raggruppati, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso uno stradello privato di terzi e con transito su altri fondi di terzi. Su di esso sono presenti manufatti fatiscenti e precari da rimuovere. I terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale. Il terreno n. 114 confina con relitto strada comunale e mappali n. 2-113, s.a., i terreni n. 70-116 con i mappali n. 102-115-105, s.a.; il terreno n. 118 con i mappali 105-117-64, s.a..

- VALORE LOTTO 6 - euro 127.000,00

- LOTTO 7 -

Un complesso immobiliare sito in Frosinone, via Selva dei Muli, costituito dai terreni (**per diritti pari a 1/2 della piena proprietà**) distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 38 n. 11**, seminativo, classe 1, are 42.50, R.D. 26,34 euro, R.A. 21,95 euro, e al **n. 112**, seminativo, classe 1, are 03.25, R.D. 2,01 euro, R.A. 1,68 euro, e dai terreni (**per diritti pari a 1/1 della piena proprietà**) distinti in Catasto dei Terreni al **Foglio 38 n. 12**, seminativo, classe 3, are 26.70, R.D. 9,65 euro, R.A. 6,89 euro, al **n. 94**, seminativo, classe 3, are 28.60, R.D. 10,34 euro, R.A. 7,39 euro, e al **n. 248**, pascolo, classe U, are 01.30, R.D. 0,06 euro, R.A. 0,03 euro. I terreni sono incolti, interclusi, poco acclivi, non recintati e con confini non del tutto ben materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi. Parte di esso è occupato dal rilevato autostradale e dal fosso di guardia dello stesso. I terreni ricadono in parte in "Zone verdi di uso pubblico" e in parte in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, nonché in area soggetta a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Essi in parte ricadono anche nella fascia di rispetto autostradale. Il complesso confina con Autostrada A1, mappali n. 110-95-42, s.a.

- VALORE LOTTO 7 - euro 166.900.00

- LOTTO 8 -

Per la proprietà di un terreno sito in Frosinone, Zona Industriale - via della Pietra Rotonda, distinto in Catasto dei Terreni al **Foglio 38 n. 93**, seminativo, classe 3, are 04.15, R.D. 1,50 euro, R.A. 1,07 euro, e al **n. 199**, pascolo, classe U, are 02.85, R.D. 0,13 euro, R.A. 0,07 euro. Il terreno è incolto, poco acclive, parzialmente occupato da una stradello brecciato e parzialmente inglobato in un area recintata con un campo fotovoltaico, con confini non del tutto materializzati e non completamente individuabili a terra, con accesso dalla pubblica via attraverso altri fondi di terzi e verosimilmente gravato da servitù. Il terreno ricade in "Zone a destinazione Produttiva" del P.R.T. del Consorzio ASI di Frosinone, in area soggetta a tutela paesaggistica imposta dal P.T.P.R. e a vincolo del SIN "Bacino del Fiume Sacco". Confina con mappali n. 626-203-21, s.a.

- VALORE LOTTO 8 - euro 9.800.00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le superfici dei terreni assunte nelle stime sono quelle convenzionali che sono state assunte pari a quelle catastali risultanti dalle visure, ne consegue che i terreni potranno avere superfici effettive che si discostano, anche sensibilmente, da quelle utilizzate nella stima (la vendita dei terreni dei lotti avviene a corpo). In alcuni lotti sono presenti manufatti precari e fatiscenti e abusivi, non legittimabili, che implicano demolizioni onerose. Non è stato possibile accertare lo stato di effettivo possesso e utilizzo dei terreni; il debitore esecutato ha dichiarato che i terreni sono tutti inutilizzati e incolti.

I terreni siti in Frosinone, Loc. Casaleno, ricompresi nel Foglio 28, ricadono in un'area ove sono stati effettuati degli espropri da Enti pubblici per realizzare i complessi sportivi e direzionali (Stadio, Palazzetto dello Sport, Palazzetto del Nuoto, Provveditorato, Conservatorio, viabilità, parcheggi, ecc.) dei quali può non risultare traccia nei RR.II. per carenza di trascrizione dei decreti di esproprio. Si segnala, quindi, che, pur se non si abbia evidenza dalle risultanze del certificato notarile e dalle visure ipotecarie, possa verificarsi che anche i terreni, oggetto della procedura, siano stati oggetto di esproprio.

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 05/12/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- 1- N° 4 Foto lotto 1 - Documentazione fotografica del terreno sito in via Casa Pozzi, Ferentino (FR) (Aggiornamento al 02/03/2019)
- 2- N° 2 Foto lotto 2 - Documentazione fotografica del terreno sito in via Stazione Supino, Ferentino (FR) (Aggiornamento al 02/03/2019)
- 3- N° 1 Foto lotto 3 - Documentazione fotografica del terreno sito in via Monti Lepini, Frosinone (FR) (Aggiornamento al 02/03/2019)
- 4- N° 1 Foto lotto 4 - Documentazione fotografica del terreno ubicato in Loc. Casaleno, Frosinone (FR) (Aggiornamento al 02/03/2019)
- 5- N° 2 Foto lotto 5 - Documentazione fotografica del complesso immobiliare ubicato in Loc. Casaleno, Frosinone (FR) (Aggiornamento al 02/03/2019)
- 6- N° 4 Foto lotto 6 - Documentazione fotografica del complesso immobiliare ubicato in Zona Industriale, Frosinone (FR) (Aggiornamento al 02/03/2019)
- 7- N° 1 Foto lotto 7 - Documentazione fotografica del complesso immobiliare ubicato in via Selva dei Muli, Frosinone (FR) (Aggiornamento al 02/03/2019)
- 8- N° 1 Foto lotto 8 - Documentazione fotografica del terreno ubicato in della Pietra Rotonda, Ferentino (FR) (Aggiornamento al 02/03/2019)
- 9- N° 1 Estratto di mappa - F. 41 n. 185-186-187 - lotto 1 (Aggiornamento al 08/02/2019)
- 10- N° 1 Estratto di mappa - F. 70 n. 345-585-586 - lotto 2 (Aggiornamento al 08/02/2019)
- 11- N° 1 Estratto di mappa - F. 28 n. 516 - lotto 3 (Aggiornamento al 08/02/2019)
- 12- N° 1 Estratto di mappa - F. 28 n. 1503 - lotto 4 (Aggiornamento al 08/02/2019)
- 13- N° 1 Estratto di mappa - F. 28 n. 504-505-506-109-110 - lotto 5 (Aggiornamento al 08/02/2019)
- 14- N° 1 Estratto di mappa - F. 37 n. 70-114-116-118 - lotto 6 (Aggiornamento al 08/02/2019)
- 15- N° 1 Estratto di mappa - F. 38 n. 11-112-12-94-248 - lotto 7 (Aggiornamento al 08/02/2019)
- 16- N° 1 Estratto di mappa - F. 38 n. 93-199 - lotto 8 (Aggiornamento al 08/02/2019)

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

17- N° 2 Estratti di mappa – F. 42 n. 1-267-161/1 (Bene 9) e F. 29 n. 976 (Bene n. 10)
(Aggiornamento al 08/02/2019)

18- Altri allegati – Certificati di destinazione urbanistica - lotti 1-2-3-45-6-7-8

e con separato secondo deposito telematico (e secondo fascicolo di cortesia):

19- Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone,
Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 08/02/2019)

20- Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone,
Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 11/02/2019 e al 05/12/2019)

21- N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo

e con deposito telematico della relazione:

22- N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it