
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2023 a cui è riunita alla di la 16/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	11
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	12
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	14
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	15
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	17
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	17
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	17
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	17
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	17
Titolarità.....	18
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	18
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	18
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	19
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	19
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	19
Confini	20
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	20



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	20
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	20
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	20
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	20
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	20
Consistenza	20
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	21
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	21
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	22
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	22
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	23
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	24
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	24
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	24
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	24
Dati Catastali.....	25
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	26
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	26
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	27
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	27
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	28
Patti	28
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	28



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	28
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	28
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	28
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	28
Stato conservativo	29
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	29
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	29
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	29
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	29
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	29
Parti Comuni	30
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	30
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	30
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	30
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	30
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	31
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	31
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	31
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	31
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1	32



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	33
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	33
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	34
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	35
Stato di occupazione.....	35
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	35
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	36
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	36
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	36
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	36
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	37
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	38
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	39
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	39
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	42
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	43
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	43
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	44
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	45
Normativa urbanistica.....	45
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	45



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	45
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	46
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	46
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	46
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	46
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	48
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	49
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	50
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	51
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	52
Vincoli od oneri condominiali	52
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1.....	52
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	52
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	52
Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	53
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	53
Bene N° 6 - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	53
Bene N° 8 - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	53
Lotto 2	54
Descrizione.....	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità.....	56
Confini	56
Consistenza	56
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali.....	57
Stato conservativo.....	57
Parti Comuni	57



Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione.....	58
Provenienze Ventennali.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	60
Vincoli od oneri condominiali	60
Stima / Formazione lotti.....	61
Lotto 1	61
Lotto 2	68
Riserve e particolarità da segnalare	70



INCARICO

In data 10/01/2024, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°41'18.7"N 13°14'11.7"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°41'18.7"N 13°14'11.7"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°41'18.7"N 13°14'11.7"E)
- **Bene N° 4** - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T (Coord. Geografiche: 41°41'18.7"N 13°14'11.7"E)
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T (Coord. Geografiche: 41°41'18.7"N 13°14'11.7"E)
- **Bene N° 6** - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T (Coord. Geografiche: 41°41'18.7"N 13°14'11.7"E)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Vicolo Naevio n. 6, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°41'29.8"N 13°15'16.8"E)
- **Bene N° 8** - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T (Coord. Geografiche: 41°41'18.7"N 13°14'11.7"E)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2
- **Bene N° 4** - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T
- **Bene N° 6** - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T
- **Bene N° 8** - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso civile abitazione, due corpi di fabbrica accessori ad uso garage e deposito, oltre ad una piscina.

Il fabbricato principale è costituito da un piano terra - seminterrato, composto da un rustico e n. 4 locali deposito oltre bagno in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il primo piano è costituito da un appartamento su cui è stata eseguito una recente ristrutturazione, esso si costituisce di un ingresso disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, oltre due vani che risultano attualmente allo stato grezzo mancanti di rifiniture ed impianti, detta unità immobiliare ha due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso con adiacente soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi.

Il secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra, per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato è allocato un vano deposito allo stato grezzo.

Il terzo corpo di fabbrica, è composto da locale agricolo adibito a ricovero per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture.

Tutte unità sopra descritte e che costituiscono l'intero lotto 1, hanno diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune che confina direttamente con la strada pubblica.

Gli immobili risultano edificati con strutture portanti mista in muratura ed in parte in c.a.. Al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, ma comunque per i quali è consigliabile una revisione completa per ammodernamento.

L'ultimo bene si costituisce da terreno in parte occupato da una piscina in muratura ed in parte a terreno agricolo con destinazione vigneto abbandonato.

Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile. Ad oggi risulta completamente difforme dal progetto approvato, per chiusura del piano terra - seminterrato originariamente adibito a portico, oltre alla divisione e frazionamento del piano 1° dal secondo originariamente previsto a mansarda e infine per la realizzazione di un secondo piano in sostituzione della copertura mansarda. La copertura attualmente risulta a tetto con più falde inclinate. Risultano di completa natura abusiva i corpi accessori e la piscina. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, in quanto sono commessi nei vari periodi diverse tipologie di abusi in zona di P.R.G.



agricola. Pertanto, potrebbe essere prevista la sanatoria per fiscalizzazione straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nel valore di stima del lotto 1, fatte salve le valutazioni degli enti preposti "ufficio tecnico comunale, area genio civile reg. Lazio ecc."

Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale ed oggetto di pignoramento, fatto salvo il bene n. 6, il terreno e la piscina che, comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto, quindi da ritenersi servita essendo stato il bene n. 6 inserito nel lotto 1 regolarmente avente accesso dalla strada pubblica e dalla corte comune anzidetta.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 09.02.2024 con convocazione della parte esecutata comunicata a mezzo racc. A/R1. In tale occasione, congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica, si procedeva alla presenza del debitore esecutato e della coniuge al sopralluogo dei beni dal n. 1 a 6 formanti il lotto 1 della presente relazione, eseguendo di fatto tutte le attività peritali di rilievo planimetrico e fotografico. Si rinviava per un secondo sopralluogo, per l'accesso al bene n. 7 che costituisce il lotto n.2. In data 15.02.2024, veniva eseguito un nuovo sopralluogo congiuntamente con il custode e con il debitore esecutato, rinvenendo all'interno n. 2 occupanti, in tale occasione si eseguivano le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso civile abitazione, due corpi di fabbrica accessori ad uso garage e deposito, oltre ad una piscina.

Il fabbricato principale è costituito da un piano terra - seminterrato, composto da un rustico e n. 4 locali deposito oltre bagno in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il primo piano è costituito da un appartamento su cui è stata eseguita una recente ristrutturazione, esso si costituisce di un ingresso disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, oltre due vani che risultano attualmente allo stato grezzo mancanti di rifiniture ed impianti, detta unità immobiliare ha due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso con adiacente soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi.

Il secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra, per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato è allocato un vano deposito allo stato grezzo.

Il terzo corpo di fabbrica, è composto da locale agricolo adibito a ricovero per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture.

Tutte unità sopra descritte e che costituiscono l'intero lotto 1, hanno diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune che confina direttamente con la strada pubblica.

Gli immobili risultano edificati con strutture portanti mista in muratura ed in parte in c.a.. Al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, ma comunque per i quali è consigliabile una revisione completa per ammodernamento.

L'ultimo bene si costituisce da terreno in parte occupato da una piscina in muratura ed in parte a terreno



agricolo con destinazione vigneto abbandonato.

Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile. Ad oggi risulta completamente difforme dal progetto approvato, per chiusura del piano terra - seminterrato originariamente adibito a portico, oltre alla divisione e frazionamento del piano 1° dal secondo originariamente previsto a mansarda e infine per la realizzazione di un secondo piano in sostituzione della copertura mansarda. La copertura attualmente risulta a tetto con più falde inclinate. Risultano di completa natura abusiva i corpi accessori e la piscina. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, in quanto sono commessi nei vari periodi diverse tipologie di abusi in zona di P.R.G. agricola. Pertanto, potrebbe essere prevista la sanatoria per fiscalizzazione straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nel valore di stima del lotto 1, fatte salve le valutazioni degli enti preposti "ufficio tecnico comunale, area genio civile reg. Lazio ecc."

Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale ed oggetto di pignoramento, fatto salvo il bene n. 6, il terreno e la piscina che, comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto, quindi da ritenersi servita essendo stato il bene n. 6 inserito nel lotto 1 regolarmente avente accesso dalla strada pubblica e dalla corte comune anzidetta.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 09.02.2024 con convocazione della parte eseguita comunicata a mezzo racc. A/R1. In tale occasione, congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica, si procedeva alla presenza del debitore esecutato e della coniuge al sopralluogo dei beni dal n. 1 a 6 formanti il lotto 1 della presente relazione, eseguendo di fatto tutte le attività peritali di rilievo planimetrico e fotografico. Si rinviava per un secondo sopralluogo, per l'accesso al bene n. 7 che costituisce il lotto n.2. In data 15.02.2024, veniva eseguito un nuovo sopralluogo congiuntamente con il custode e con il debitore esecutato, rinvenendo all'interno n. 2 occupanti, in tale occasione si eseguivano le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso civile abitazione, due corpi di fabbrica accessori ad uso garage e deposito, oltre ad una piscina.

Il fabbricato principale è costituito da un piano terra - seminterrato, composto da un rustico e n. 4 locali deposito oltre bagno in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il primo piano è costituito da un appartamento su cui è stata eseguita una recente ristrutturazione, esso si costituisce di un ingresso disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, oltre due vani che risultano attualmente allo stato grezzo mancanti di rifiniture ed impianti, detta unità immobiliare ha due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso con adiacente soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi.

Il secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra, per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato è allocato un vano deposito allo stato grezzo.



Il terzo corpo di fabbrica, è composto da locale agricolo adibito a ricovero per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture.

Tutte unità sopra descritte e che costituiscono l'intero lotto 1, hanno diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune che confina direttamente con la strada pubblica.

Gli immobili risultano edificati con strutture portanti mista in muratura ed in parte in c.a.. Al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, ma comunque per i quali è consigliabile una revisione completa per ammodernamento.

L'ultimo bene si costituisce da terreno in parte occupato da una piscina in muratura ed in parte a terreno agricolo con destinazione vigneto abbandonato.

Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile. Ad oggi risulta completamente difforme dal progetto approvato, per chiusura del piano terra - seminterrato originariamente adibito a portico, oltre alla divisione e frazionamento del piano 1° dal secondo originariamente previsto a mansarda e infine per la realizzazione di un secondo piano in sostituzione della copertura mansarda. La copertura attualmente risulta a tetto con più falde inclinate. Risultano di completa natura abusiva i corpi accessori e la piscina. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, in quanto sono commessi nei vari periodi diverse tipologie di abusi in zona di P.R.G. agricola. Pertanto, potrebbe essere prevista la sanatoria per fiscalizzazione straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nel valore di stima del lotto 1, fatte salve le valutazioni degli enti preposti "ufficio tecnico comunale, area genio civile reg. Lazio ecc."

Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale ed oggetto di pignoramento, fatto salvo il bene n. 6, il terreno e la piscina che, comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto, quindi da ritenersi servita essendo stato il bene n. 6 inserito nel lotto 1 regolarmente avente accesso dalla strada pubblica e dalla corte comune anzidetta.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 09.02.2024 con convocazione della parte eseguita comunicata a mezzo racc. A/R1. In tale occasione, congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica, si procedeva alla presenza del debitore esecutato e della coniuge al sopralluogo dei beni dal n. 1 a 6 formanti il lotto 1 della presente relazione, eseguendo di fatto tutte le attività peritali di rilievo planimetrico e fotografico. Si rinviava per un secondo sopralluogo, per l'accesso al bene n. 7 che costituisce il lotto n.2. In data 15.02.2024, veniva eseguito un nuovo sopralluogo congiuntamente con il custode e con il debitore esecutato, rinvenendo all'interno n. 2 occupanti, in tale occasione si eseguivano le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso civile abitazione, due corpi di fabbrica accessori ad uso garage e deposito, oltre ad una piscina.

Il fabbricato principale è costituito da un piano terra - seminterrato, composto da un rustico e n. 4 locali deposito oltre bagno in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il primo piano è costituito da un appartamento su cui è stata eseguita una recente ristrutturazione, esso si costituisce di un ingresso disimpegno che collega una cucina, tre camere da



letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, oltre due vani che risultano attualmente allo stato grezzo mancanti di rifiniture ed impianti, detta unità immobiliare ha due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso con adiacente soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi.

Il secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra, per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato è allocato un vano deposito allo stato grezzo.

Il terzo corpo di fabbrica, è composto da locale agricolo adibito a ricovero per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture.

Tutte unità sopra descritte e che costituiscono l'intero lotto 1, hanno diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune che confina direttamente con la strada pubblica.

Gli immobili risultano edificati con strutture portanti mista in muratura ed in parte in c.a.. Al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, ma comunque per i quali è consigliabile una revisione completa per ammodernamento.

L'ultimo bene si costituisce da terreno in parte occupato da una piscina in muratura ed in parte a terreno agricolo con destinazione vigneto abbandonato.

Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile. Ad oggi risulta completamente difforme dal progetto approvato, per chiusura del piano terra - seminterrato originariamente adibito a portico, oltre alla divisione e frazionamento del piano 1° dal secondo originariamente previsto a mansarda e infine per la realizzazione di un secondo piano in sostituzione della copertura mansarda. La copertura attualmente risulta a tetto con più falde inclinate. Risultano di completa natura abusiva i corpi accessori e la piscina. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, in quanto sono commessi nei vari periodi diverse tipologie di abusi in zona di P.R.G. agricola. Pertanto, potrebbe essere prevista la sanatoria per fiscalizzazione straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nel valore di stima del lotto 1, fatte salve le valutazioni degli enti preposti "ufficio tecnico comunale, area genio civile reg. Lazio ecc."

Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale ed oggetto di pignoramento, fatto salvo il bene n. 6, il terreno e la piscina che, comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto, quindi da ritenersi servita essendo stato il bene n. 6 inserito nel lotto 1 regolarmente avente accesso dalla strada pubblica e dalla corte comune anzidetta.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 09.02.2024 con convocazione della parte esecutata comunicata a mezzo racc. A/R1. In tale occasione, congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica, si procedeva alla presenza del debitore esecutato e della coniuge al sopralluogo dei beni dal n. 1 a 6 formanti il lotto 1 della presente relazione, eseguendo di fatto tutte le attività peritali di rilievo planimetrico e fotografico. Si rinviava per un secondo sopralluogo, per l'accesso al bene n. 7 che costituisce il lotto n.2. In data 15.02.2024, veniva eseguito un nuovo sopralluogo congiuntamente con il custode e con il debitore esecutato, rinvenendo all'interno n. 2 occupanti, in tale occasione si eseguivano le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico.



BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso civile abitazione, due corpi di fabbrica accessori ad uso garage e deposito, oltre ad una piscina.

Il fabbricato principale è costituito da un piano terra - seminterrato, composto da un rustico e n. 4 locali deposito oltre bagno in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il primo piano è costituito da un appartamento su cui è stata eseguito una recente ristrutturazione, esso si costituisce di un ingresso disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, oltre due vani che risultano attualmente allo stato grezzo mancanti di rifiniture ed impianti, detta unità immobiliare ha due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso con adiacente soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi.

Il secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra, per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato è allocato un vano deposito allo stato grezzo.

Il terzo corpo di fabbrica, è composto da locale agricolo adibito a ricovero per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture.

Tutte unità sopra descritte e che costituiscono l'intero lotto 1, hanno diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune che confina direttamente con la strada pubblica.

Gli immobili risultano edificati con strutture portanti mista in muratura ed in parte in c.a.. Al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, ma comunque per i quali è consigliabile una revisione completa per ammodernamento.

L'ultimo bene si costituisce da terreno in parte occupato da una piscina in muratura ed in parte a terreno agricolo con destinazione vigneto abbandonato.

Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile. Ad oggi risulta completamente difforme dal progetto approvato, per chiusura del piano terra - seminterrato originariamente adibito a portico, oltre alla divisione e frazionamento del piano 1° dal secondo originariamente previsto a mansarda e infine per la realizzazione di un secondo piano in sostituzione della copertura mansarda. La copertura attualmente risulta a tetto con più falde inclinate. Risultano di completa natura abusiva i corpi accessori e la piscina. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, in quanto sono commessi nei vari periodi diverse tipologie di abusi in zona di P.R.G. agricola. Pertanto, potrebbe essere prevista la sanatoria per fiscalizzazione straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nel valore di stima del lotto 1, fatte salve le valutazioni degli enti preposti "ufficio tecnico comunale, area genio civile reg. Lazio ecc."

Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale ed oggetto di pignoramento, fatto salvo il bene n. 6, il terreno e la piscina che, comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto, quindi da ritenersi servita essendo stato il bene n. 6 inserito nel lotto 1 regolarmente avente accesso dalla strada pubblica e dalla corte comune anzidetta.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 09.02.2024 con convocazione della parte esecutata comunicata a mezzo racc. A/R1. In tale occasione, congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica, si procedeva alla presenza del debitore esecutato e della coniuge al sopralluogo dei beni dal n. 1 a 6 formanti il lotto 1 della presente relazione, eseguendo di fatto tutte le attività peritali di rilievo planimetrico e fotografico. Si rinviava per un secondo sopralluogo, per l'accesso al bene n. 7 che costituisce il lotto n.2. In data 15.02.2024, veniva eseguito un nuovo sopralluogo congiuntamente con il custode e con il debitore esecutato, rinvenendo all'interno n. 2 occupanti, in tale occasione si eseguivano le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale e due corpi di fabbrica accessori, oltre che una piscina. Il fabbricato principale ospita al piano terra seminterrato, un rustico con locali deposito in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il piano è costituito di un appartamento a cui è stata eseguita una recente ristrutturazione, esso si costituisce di due ingressi disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, mentre due vani risultano allo stato grezzo senza rifiniture ed impianti, con due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi. Un secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato si costituisce di un deposito allo stato grezzo. Il terzo corpo di fabbrica, è destinato a locale rimessa agricola per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture.

Tutte unità sopra descritte, risultano avere diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune direttamente confinante con la strada pubblica.

Gli immobili risultano edificati con struttura portante in muratura ed al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, per i quali è consigliabile una revisione completa.

L'ultimo bene si costituisce del terreno con sovrastante piscina in muratura e vigneto abbandonati da circa 10 anni.

Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile, ad oggi risulta completamente diverso per chiusura del piano terra originariamente adibito a portico, divisione del piano 1° dal secondo e realizzazione di un secondo piano al posto della mansarda. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, pertanto sarà necessario prevedere la sanatoria straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nella stima del lotto 1.

Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale, fatto salvo il bene n. 6, la piscina che comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma di fatto trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 09.02.2024 con convocazione della parte esecutata comunicata a mezzo racc. A/R1. In tale occasione, congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica, si procedeva alla presenza



del debitore esecutato e della coniuge al sopralluogo dei beni dal n. 1 a 6 formanti il lotto 1 della presente relazione, eseguendo di fatto tutte le attività peritali di rilievo planimetrico e fotografico. Si rinviava per un secondo sopralluogo, per l'accesso al bene n. 7 che costituisce il lotto n.2. In data 15.02.2024, veniva eseguito un nuovo sopralluogo congiuntamente con il custode e con il debitore esecutato, rinvenendo all'interno n. 2 occupanti, in tale occasione si eseguivano le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Lotto 1 integrato della corte comune delle unità immobiliari del fabbricato, confinante direttamente con la strada, in parte pavimentata con soletta di c.l.s. armato ed in parte destinata a verde con aiuole, la restante porzioni vicino le unità destinate ad annessi agricoli risulta allo stato rustico. La corte permette in parte un percorso carrabile fino ai garage ed in parte è destinata a camminamento per il raggiungimento delle diverse porzioni di unità accessorie.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 09.02.2024 con convocazione della parte esecutata comunicata a mezzo racc. A/R1. In tale occasione, congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica, si procedeva alla presenza del debitore esecutato e della coniuge al sopralluogo dei beni dal n. 1 a 6 formanti il lotto 1 della presente relazione, eseguendo di fatto tutte le attività peritali di rilievo planimetrico e fotografico. Si rinviava per un secondo sopralluogo, per l'accesso al bene n. 7 che costituisce il lotto n.2. In data 15.02.2024, veniva eseguito un nuovo sopralluogo congiuntamente con il custode e con il debitore esecutato, rinvenendo all'interno n. 2 occupanti, in tale occasione si eseguivano le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

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

Dallo studio della documentazione depositata nel fascicolo del creditore pignorante, si rileva la sua completezza, a maggior precisazione nonché a verifica l'Esperto Stimatore allega gli atti di provenienza anteventennio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

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



Dallo studio della documentazione depositata nel fascicolo del creditore pignorante, si rileva la sua completezza, a maggior precisazione nonché a verifica l'Esperto Stimatore allega gli atti di provenienza anteventennio.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

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

Dallo studio della documentazione depositata nel fascicolo del creditore pignorante, si rileva la sua completezza, a maggior precisazione nonché a verifica l'Esperto Stimatore allega gli atti di provenienza anteventennio.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Dallo studio della documentazione depositata nel fascicolo del creditore pignorante, si rileva la sua completezza, a maggior precisazione nonché a verifica l'Esperto Stimatore allega gli atti di provenienza anteventennio.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Dallo studio della documentazione depositata nel fascicolo del creditore pignorante, si rileva la sua completezza, a maggior precisazione nonché a verifica l'Esperto Stimatore allega gli atti di provenienza anteventennio.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Dallo studio della documentazione depositata nel fascicolo del creditore pignorante, si rileva la sua completezza, a maggior precisazione nonché a verifica l'Esperto Stimatore allega gli atti di provenienza anteventennio.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T



Dallo studio della documentazione depositata nel fascicolo del creditore pignorante, si rileva la sua completezza, a maggior precisazione nonché a verifica l'Esperto Stimatore allega gli atti di provenienza anteventennio.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Si precisa che il bene non ha intestazione in partita catastale secondo l'attuale destinazione di corte comune classificata BCNC tuttavia il terreno è pervenuto in piena proprietà all'esecutato.

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Il bene n. 1 del Lotto Unico, confina su tutto i lati con la corte comune sub 1.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

Il bene n. 2 del Lotto Unico, confina su tutto i lati con la corte comune sub 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Il bene n. 3 del Lotto Unico, confina su tutto i lati con la corte comune sub 1.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il bene n. 4 del Lotto Unico, confina su tutto i lati con la corte comune sub 1.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il bene n. 5 del Lotto Unico, confina su tutto i lati con la corte comune sub 1.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il bene n. 6 del Lotto Unico, confina su tutto i lati con la corte comune sub 1.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il bene n. 8 del Lotto Unico, la corte comune confina con strada pubblica, particella 1020, 116 e 113.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	119,00 mq	150,00 mq	0,20	30,00 mq	2,50 m	T



Totale superficie convenzionale:	30,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	30,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	0,00 m	1
Balcone coperto	9,00 mq	9,30 mq	0,40	3,72 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				156,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	10,00 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	0,00 m	2
Balcone coperto	9,00 mq	9,30 mq	0,40	3,72 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	4,30 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				153,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	68,00 mq	77,00 mq	0,50	38,50 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				38,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	46,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1494,00 mq	1494,00 mq	0,05	74,70 mq	0,00 m	
Piscina	72,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				146,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	1400,00 mq	1497,00 mq	0,10	149,70 mq	0,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	149,70 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	149,70 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 284, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.12, Cons. 119 Superficie catastale 150 mq Rendita € 350,31 Piano T

La ditta della visura catastale risulta allineata al titolare dei diritti reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 284, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7.5 Superficie catastale 151 mq Rendita € 581,01 Piano 1

La ditta della visura catastale risulta allineata al titolare dei diritti reali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 284, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 143 mq Rendita € 650,74 Piano 2



La ditta della visura catastale risulta allineata al titolare dei diritti reali.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 284, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 68 Superficie catastale 77 mq Rendita € 256,37 Piano T

La ditta della visura catastale risulta allineata al titolare dei diritti reali.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2012 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 284, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C2 Cl.14, Cons. 46 Superficie catastale 60 mq Rendita € 187,68 Piano T

La ditta della visura catastale risulta allineata al titolare dei diritti reali.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1020, Zc. 2 Categoria D6 Rendita € 424,00 Piano T

La ditta della visura catastale risulta allineata al titolare dei diritti reali.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1987 al 07/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 284, Sub. 1 Categoria E



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	284	2	2	C2	12	119	150 mq	350,31 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non risulta, in parte, corrispondere allo stato dei luoghi per destinazione e per diversa distribuzione degli spazi interni.
 Lo scrivente esperto stimatore, non può redigere aggiornamento catastale, in quanto le opere edilizie messe in atto non risultano autorizzate con idoneo titolo edilizio, oltre a considerare che l'intero piano di detta unità immobiliare nella originaria licenza edilizia risulta destinato a portico e solo in parte chiuso a locale garage.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	284	3	2	A2	6	7.5	151 mq	581,01 €	1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta, corrispondere allo stato dei luoghi per destinazione. Tuttavia si precisa che circa la metà della superficie dell'appartamento non risulta ultimato ed è allo stato grezzo sia delle pareti, che degli impianti e della pavimentazione.
 Si precisa ulteriormente, che detta unità immobiliare trova ulteriori modifiche rispetto alla planimetria dello stato di progetto, come meglio precisato nella presente perizia al paragrafo regolarità edilizia.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	284	4	2	A2	7	7	143 mq	650,74 €	2	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta, corrispondere allo stato dei luoghi per destinazione.

Si precisa ulteriormente, che detta unità immobiliare trova ulteriori modifiche rispetto alla planimetria dello stato di progetto, come meglio precisato nella presente perizia al paragrafo regolarità edilizia, ovvero trattasi di piano sopraelevato in assenza di regolare titolo edilizio per realizzazione di un piano appartamento con sovrastante copertura, in sostituzione del piano mansarda.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	284	5	2	C6	8	68	77 mq	256,37 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta corrispondere allo stato dei luoghi.

Si precisa ulteriormente, che detta unità immobiliare non risulta legittimata da titolo edilizio abilitativo, come meglio precisato nella presente perizia al paragrafo regolarità edilizia.



BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	284	6	2	C2	14	46	60 mq	187,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non risulta corrispondere allo stato dei luoghi, in quanto risulta realizzato una sopraelevazione del piano terra oggi sul posto seminterrato con destinazione a locale garage per n. 2 posti auto. Non risulta possibile eseguire la variazione catastale stante la natura abusiva del manufatto. Si precisa ulteriormente, che detta unità immobiliare non risulta legittimata da titolo edilizio abilitativo, come meglio precisato nella presente perizia al paragrafo regolarità edilizia.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1020		2	D6				424 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta corrispondere allo stato dei luoghi. Si precisa ulteriormente, che detta unità immobiliare non risulta legittimata da titolo edilizio abilitativo, come meglio precisato nella presente perizia al paragrafo regolarità edilizia.



BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	284	1		E						

Corrispondenza catastale

lo scrivente precisa che non è possibile asserire l'esatta corrispondenza della corte comune come rappresentata nell'unico elaborato planimetrico del 1987, in quanto non tutti i confini risultano materializzati in loco, e non sono rappresentati in quanto di natura abusiva, tutti i corpi di fabbrica quali portici e tettoie.

PATTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Dal sopralluogo e dalle fonti pubbliche, non risultano patti sull'unità immobiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

Dal sopralluogo e dalle fonti pubbliche, non risultano patti sull'unità immobiliare.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Dal sopralluogo e dalle fonti pubbliche, non risultano patti sull'unità immobiliare.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Dal sopralluogo e dalle fonti pubbliche, non risultano patti sull'unità immobiliare.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Dal sopralluogo e dalle fonti pubbliche, non risultano patti sull'unità immobiliare.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Dal sopralluogo e dalle fonti pubbliche, non risultano patti sull'unità immobiliare.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

L'immobile si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione, trattandosi di piano terra-seminterrato con due muri perimetrali contro-terra, presumibilmente con solaio contro-terra e comunque non opportunamente isolato e coibentato. In considerazione anche dell'epoca di realizzo, lo stato dei luoghi ed i muri portanti sia verso l'esterno che interni, mostrano segni di rigonfiamento dell'intonaco nonché di umidità da risalita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

L'appartamento bene n. 2 si trova in buono stato di manutenzione e conservazione anche in funzione di una recente ristrutturazione "avvenuta ipoteticamente circa 15 anni fa" senza titolo edilizio abilitativo, con la quale è stato completamente ristrutturato fatto salvo due vani ad oggi ancora allo stato grezzo e privi di qualsivoglia rifinitura ed impianto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

L'appartamento bene n. 3, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, anche in conseguenza all'occupazione quale abitazione principale dell'esecutato e del suo nucleo familiare.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

La rimessa agricola per animali da cortile si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il deposito - garage bene n. 5, si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il terreno con piscina si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, anche in conseguenza dello stato di abbandono da oltre 10 anni. Per il funzionamento della piscina interrata in muratura, sarà necessaria una revisione completa degli impianti con possibili sostituzioni di parte di essi nonché interventi di manutenzione straordinaria con possibile sostituzione di parti strutturali e di rifinitura.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta sufficiente.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Il bene n. 1, analogamente agli altri beni che formano il lotto 1, ha diritto sulla corte comune censita in catasto fabbricati al foglio 29 particella 284 sub 1 inclusa nel lotto, confinante la strada pubblica Via Stufa Pigna Castello. Essa risulta in buona parte pavimentata con soletta in cls ed in parte risulta a verde, con accesso e percorso carrabile e pedonale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

Il bene n. 2, analogamente agli altri beni che formano il lotto 1, ha diritto sulla corte comune censita in catasto fabbricati al foglio 29 particella 284 sub 1 inclusa nel lotto, confinante la strada pubblica Via Stufa Pigna Castello. Essa risulta in buona parte pavimentata con soletta in cls ed in parte risulta a verde, con accesso e percorso carrabile e pedonale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Il bene n. 3, analogamente agli altri beni che formano il lotto 1, ha diritto sulla corte comune censita in catasto fabbricati al foglio 29 particella 284 sub 1 inclusa nel lotto, confinante la strada pubblica Via Stufa Pigna Castello. Essa risulta in buona parte pavimentata con soletta in cls ed in parte risulta a verde, con accesso e percorso carrabile e pedonale.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il bene n. 4, analogamente agli altri beni che formano il lotto 1, ha diritto sulla corte comune censita in catasto fabbricati al foglio 29 particella 284 sub 1 inclusa nel lotto, confinante la strada pubblica Via Stufa Pigna Castello. Essa risulta in buona parte pavimentata con soletta in cls ed in parte risulta a verde, con accesso e percorso carrabile e pedonale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il bene n. 5, analogamente agli altri beni che formano il lotto 1, ha diritto sulla corte comune censita in catasto fabbricati al foglio 29 particella 284 sub 1 inclusa nel lotto, confinante la strada pubblica Via Stufa Pigna Castello. Essa risulta in buona parte pavimentata con soletta in cls ed in parte risulta a verde, con accesso e percorso carrabile e pedonale.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il bene n. 6, diversamente dagli altri beni che formano il lotto 1, non ha diritto sulla corte comune censita in catasto fabbricati al foglio 29 particella 284 sub 1 in quanto trattasi di altra particella, confinante con la strada pubblica Via Stufa Pigna Castello. Tuttavia esercita una servitù di fatto carrabile e pedonale, sulla predetta corte comune, per il raggiungimento della piscina nonché del terreno agricolo residuale.



BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il bene n. 8 del lotto 1, rappresenta la corte comune alle unità immobiliari che formano il lotto 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Dagli atti pubblici e dallo stato dei luoghi non risultano servitù a favore di terzi, viene fatta salva la possibilità delle servitù non visibili per le quali si rinvia ai principi civilistici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

Dagli atti pubblici e dallo stato dei luoghi non risultano servitù a favore di terzi, viene fatta salva la possibilità delle servitù non visibili per le quali si rinvia ai principi civilistici.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Dagli atti pubblici e dallo stato dei luoghi non risultano servitù a favore di terzi, viene fatta salva la possibilità delle servitù non visibili per le quali si rinvia ai principi civilistici.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Dagli atti pubblici e dallo stato dei luoghi non risultano servitù a favore di terzi, viene fatta salva la possibilità delle servitù non visibili per le quali si rinvia ai principi civilistici.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Dagli atti pubblici e dallo stato dei luoghi non risultano servitù a favore di terzi, viene fatta salva la possibilità delle servitù non visibili per le quali si rinvia ai principi civilistici.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Dagli atti pubblici e dallo stato dei luoghi non risultano servitù a favore di terzi, viene fatta salva la possibilità delle servitù non visibili per le quali si rinvia ai principi civilistici.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T



Lo scrivente E.S. riferisce che dalle trascrizioni degli atti pubblici visionati nonché dai relativi elaborati grafici catastali e progettuali riferibili, non è stata rilevata nessuna servitù precisata e/o descritta a favore e contro. Pertanto si tenga conto che il trasferimento avviene con annesse servitù attive e passive derivanti dai luoghi, ivi comprese quelle occulte non rilevabili da fonti pubbliche, non rese note dalla proprietà al momento del sopralluogo e/o alla vista dei luoghi, per quest'ultimo caso con particolare riguardo a servitù aeree e/o sotterranee per colonne di adduzione, scarico e simili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Il corpo di fabbrica principale, formato dai beni nn. 1 2 e 3, è costituito dal fabbricato destinato a civile abitazione che si eleva su tre livelli, piano terra-seminterrato, primo e secondo, costruiti con struttura portante mista, principalmente in muratura ed in parte in cemento armato particolarmente visibili nelle parti aggiunte ed aggettanti esterne, quale scala, balconi e portico.

L'intero fabbricato si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, all'esterno le facciate presentano una rifinitura con intonaco rustico, mentre la copertura a più falde inclinate ha struttura portante in legno con sovrastante manto di coppi divisa dall'appartamento posto al secondo piano da un solaio in c.a. aggettante che ne permette l'ispezione.

All'interno il fabbricato presenta delle rifiniture ordinarie risalenti all'epoca di realizzazione, anni '80, per l'appartamento bene n. 3 al 2° piano, mentre per l'appartamento bene n. 2 al 1° piano, che ha subito una recente ristrutturazione, troviamo materiali di nuova generazione. Gli infissi presenti nelle diverse unità abitative sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Il piano terra - seminterrato, presenta rifiniture di tipo civili con problematiche di muffe ed ammaloramenti di intonaco sui muri, derivanti presumibilmente da fenomeni di risalita capillare aggravati dalle pareti contro-terra, con un bagno in corso di realizzazione.

Il corpo di fabbrica n. 2, bene n. 5 è un locale garage e rimessa attrezzi con n. 2 posti auto, costituito da struttura portante mista in blocchetti di cemento cavi e parziale intelaiatura in c.a., con sovrastante solaio di copertura piana, con due porte di ingresso basculanti al piano terra. Il piano di posa delle fondazioni risulta ispezionabile presenta un'altezza ridotta e risulta allo stato grezzo privo di solaio contro-terra.

Il corpo di fabbrica n. 3, bene n. 4, risulta essere un locale agricolo ad uso pollaio e rimessa per animali da cortile, il quale presenta una struttura portante in muratura con blocchetti di cemento a ed una copertura in legno con sovrastante manto di coppi, il tutto di tipo rurale.

Il bene n. 6 è un terreno parzialmente occupato da una piscina in muratura, con relativo impianto e locale idraulico al piano seminterrato, in completo stato di abbandono da diversi anni, presenta il telo, le bocchette e presumibilmente parte dell'impianto idraulico da revisionare e sostituire.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

Il corpo di fabbrica principale, formato dai beni nn. 1 2 e 3, è costituito dal fabbricato destinato a civile abitazione che si eleva su tre livelli, piano terra-seminterrato, primo e secondo, costruiti con struttura portante mista, principalmente in muratura ed in parte in cemento armato particolarmente visibili nelle parti aggiunte ed aggettanti esterne, quale scala, balconi e portico.

L'intero fabbricato si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, all'esterno le facciate presentano una rifinitura con intonaco rustico, mentre la copertura a più falde inclinate ha struttura portante in legno con sovrastante manto di coppi divisa dall'appartamento posto al secondo piano da un solaio in c.a. aggettante che ne permette l'ispezione.

All'interno il fabbricato presenta delle rifiniture ordinarie risalenti all'epoca di realizzazione, anni '80, per l'appartamento bene n. 3 al 2° piano, mentre per l'appartamento bene n. 2 al 1° piano, che ha subito una recente



ristrutturazione, troviamo materiali di nuova generazione. Gli infissi presenti nelle diverse unità abitative sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Il piano terra - seminterrato, presenta rifiniture di tipo civili con problematiche di muffe ed ammaloramenti di intonaco sui muri, derivanti presumibilmente da fenomeni di risalita capillare aggravati dalle pareti contro-terra, con un bagno in corso di realizzazione.

Il corpo di fabbrica n. 2, bene n. 5 è un locale garage e rimessa attrezzi con n. 2 posti auto, costituito da struttura portante mista in blocchetti di cemento cavi e parziale intelaiatura in c.a., con sovrastante solaio di copertura piana, con due porte di ingresso basculanti al piano terra. Il piano di posa delle fondazioni risulta ispezionabile presenta un'altezza ridotta e risulta allo stato grezzo privo di solaio contro-terra.

Il corpo di fabbrica n. 3, bene n. 4, risulta essere un locale agricolo ad uso pollaio e rimessa per animali da cortile, il quale presenta una struttura portante in muratura con blocchetti di cemento a ed una copertura in legno con sovrastante manto di coppi, il tutto di tipo rurale.

Il bene n. 6 è un terreno parzialmente occupato da una piscina in muratura, con relativo impianto e locale idraulico al piano seminterrato, in completo stato di abbandono da diversi anni, presenta il telo, le bocchette e presumibilmente parte dell'impianto idraulico da revisionare e sostituire.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Il corpo di fabbrica principale, formato dai beni nn. 1 2 e 3, è costituito dal fabbricato destinato a civile abitazione che si eleva su tre livelli, piano terra-seminterrato, primo e secondo, costruiti con struttura portante mista, principalmente in muratura ed in parte in cemento armato particolarmente visibili nelle parti aggiunte ed aggettanti esterne, quale scala, balconi e portico.

L'intero fabbricato si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, all'esterno le facciate presentano una rifinitura con intonaco rustico, mentre la copertura a più falde inclinate ha struttura portante in legno con sovrastante manto di coppi divisa dall'appartamento posto al secondo piano da un solaio in c.a. aggettante che ne permette l'ispezione.

All'interno il fabbricato presenta delle rifiniture ordinarie risalenti all'epoca di realizzazione, anni '80, per l'appartamento bene n. 3 al 2° piano, mentre per l'appartamento bene n. 2 al 1° piano, che ha subito una recente ristrutturazione, troviamo materiali di nuova generazione. Gli infissi presenti nelle diverse unità abitative sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Il piano terra - seminterrato, presenta rifiniture di tipo civili con problematiche di muffe ed ammaloramenti di intonaco sui muri, derivanti presumibilmente da fenomeni di risalita capillare aggravati dalle pareti contro-terra, con un bagno in corso di realizzazione.

Il corpo di fabbrica n. 2, bene n. 5 è un locale garage e rimessa attrezzi con n. 2 posti auto, costituito da struttura portante mista in blocchetti di cemento cavi e parziale intelaiatura in c.a., con sovrastante solaio di copertura piana, con due porte di ingresso basculanti al piano terra. Il piano di posa delle fondazioni risulta ispezionabile presenta un'altezza ridotta e risulta allo stato grezzo privo di solaio contro-terra.

Il corpo di fabbrica n. 3, bene n. 4, risulta essere un locale agricolo ad uso pollaio e rimessa per animali da cortile, il quale presenta una struttura portante in muratura con blocchetti di cemento a ed una copertura in legno con sovrastante manto di coppi, il tutto di tipo rurale.

Il bene n. 6 è un terreno parzialmente occupato da una piscina in muratura, con relativo impianto e locale idraulico al piano seminterrato, in completo stato di abbandono da diversi anni, presenta il telo, le bocchette e presumibilmente parte dell'impianto idraulico da revisionare e sostituire.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il corpo di fabbrica principale, formato dai beni nn. 1 2 e 3, è costituito dal fabbricato destinato a civile abitazione che si eleva su tre livelli, piano terra-seminterrato, primo e secondo, costruiti con struttura portante mista, principalmente in muratura ed in parte in cemento armato particolarmente visibili nelle parti aggiunte



ed aggettanti esterne, quale scala, balconi e portico.

L'intero fabbricato si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, all'esterno le facciate presentano una rifinitura con intonaco rustico, mentre la copertura a più falde inclinate ha struttura portante in legno con sovrastante manto di coppi divisa dall'appartamento posto al secondo piano da un solaio in c.a. aggettante che ne permette l'ispezione.

All'interno il fabbricato presenta delle rifiniture ordinarie risalenti all'epoca di realizzazione, anni '80, per l'appartamento bene n. 3 al 2° piano, mentre per l'appartamento bene n. 2 al 1° piano, che ha subito una recente ristrutturazione, troviamo materiali di nuova generazione. Gli infissi presenti nelle diverse unità abitative sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Il piano terra - seminterrato, presenta rifiniture di tipo civili con problematiche di muffe ed ammaloramenti di intonaco sui muri, derivanti presumibilmente da fenomeni di risalita capillare aggravati dalle pareti contro-terra, con un bagno in corso di realizzazione.

Il corpo di fabbrica n. 2, bene n. 5 è un locale garage e rimessa attrezzi con n. 2 posti auto, costituito da struttura portante mista in blocchetti di cemento cavi e parziale intelaiatura in c.a., con sovrastante solaio di copertura piana, con due porte di ingresso basculanti al piano terra. Il piano di posa delle fondazioni risulta ispezionabile presenta un'altezza ridotta e risulta allo stato grezzo privo di solaio contro-terra.

Il corpo di fabbrica n. 3, bene n. 4, risulta essere un locale agricolo ad uso pollaio e rimessa per animali da cortile, il quale presenta una struttura portante in muratura con blocchetti di cemento a ed una copertura in legno con sovrastante manto di coppi, il tutto di tipo rurale.

Il bene n. 6 è un terreno parzialmente occupato da una piscina in muratura, con relativo impianto e locale idraulico al piano seminterrato, in completo stato di abbandono da diversi anni, presenta il telo, le bocchette e presumibilmente parte dell'impianto idraulico da revisionare e sostituire.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il corpo di fabbrica principale, formato dai beni nn. 1 2 e 3, è costituito dal fabbricato destinato a civile abitazione che si eleva su tre livelli, piano terra-seminterrato, primo e secondo, costruiti con struttura portante mista, principalmente in muratura ed in parte in cemento armato particolarmente visibili nelle parti aggiunte ed aggettanti esterne, quale scala, balconi e portico.

L'intero fabbricato si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, all'esterno le facciate presentano una rifinitura con intonaco rustico, mentre la copertura a più falde inclinate ha struttura portante in legno con sovrastante manto di coppi divisa dall'appartamento posto al secondo piano da un solaio in c.a. aggettante che ne permette l'ispezione.

All'interno il fabbricato presenta delle rifiniture ordinarie risalenti all'epoca di realizzazione, anni '80, per l'appartamento bene n. 3 al 2° piano, mentre per l'appartamento bene n. 2 al 1° piano, che ha subito una recente ristrutturazione, troviamo materiali di nuova generazione. Gli infissi presenti nelle diverse unità abitative sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Il piano terra - seminterrato, presenta rifiniture di tipo civili con problematiche di muffe ed ammaloramenti di intonaco sui muri, derivanti presumibilmente da fenomeni di risalita capillare aggravati dalle pareti contro-terra, con un bagno in corso di realizzazione.

Il corpo di fabbrica n. 2, bene n. 5 è un locale garage e rimessa attrezzi con n. 2 posti auto, costituito da struttura portante mista in blocchetti di cemento cavi e parziale intelaiatura in c.a., con sovrastante solaio di copertura piana, con due porte di ingresso basculanti al piano terra. Il piano di posa delle fondazioni risulta ispezionabile presenta un'altezza ridotta e risulta allo stato grezzo privo di solaio contro-terra.

Il corpo di fabbrica n. 3, bene n. 4, risulta essere un locale agricolo ad uso pollaio e rimessa per animali da cortile, il quale presenta una struttura portante in muratura con blocchetti di cemento a ed una copertura in legno con sovrastante manto di coppi, il tutto di tipo rurale.

Il bene n. 6 è un terreno parzialmente occupato da una piscina in muratura, con relativo impianto e locale idraulico al piano seminterrato, in completo stato di abbandono da diversi anni, presenta il telo, le bocchette e presumibilmente parte dell'impianto idraulico da revisionare e sostituire.



BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Il corpo di fabbrica principale, formato dai beni nn. 1 2 e 3, è costituito dal fabbricato destinato a civile abitazione che si eleva su tre livelli, piano terra-seminterrato, primo e secondo, costruiti con struttura portante mista, principalmente in muratura ed in parte in cemento armato particolarmente visibili nelle parti aggiunte ed aggettanti esterne, quale scala, balconi e portico.

L'intero fabbricato si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, all'esterno le facciate presentano una rifinitura con intonaco rustico, mentre la copertura a più falde inclinate ha struttura portante in legno con sovrastante manto di coppi divisa dall'appartamento posto al secondo piano da un solaio in c.a. aggettante che ne permette l'ispezione.

All'interno il fabbricato presenta delle rifiniture ordinarie risalenti all'epoca di realizzazione, anni '80, per l'appartamento bene n. 3 al 2° piano, mentre per l'appartamento bene n. 2 al 1° piano, che ha subito una recente ristrutturazione, troviamo materiali di nuova generazione. Gli infissi presenti nelle diverse unità abitative sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Il piano terra - seminterrato, presenta rifiniture di tipo civili con problematiche di muffe ed ammaloramenti di intonaco sui muri, derivanti presumibilmente da fenomeni di risalita capillare aggravati dalle pareti contro-terra, con un bagno in corso di realizzazione.

Il corpo di fabbrica n. 2, bene n. 5 è un locale garage e rimessa attrezzi con n. 2 posti auto, costituito da struttura portante mista in blocchetti di cemento cavi e parziale intelaiatura in c.a., con sovrastante solaio di copertura piana, con due porte di ingresso basculanti al piano terra. Il piano di posa delle fondazioni risulta ispezionabile presenta un'altezza ridotta e risulta allo stato grezzo privo di solaio contro-terra.

Il corpo di fabbrica n. 3, bene n. 4, risulta essere un locale agricolo ad uso pollaio e rimessa per animali da cortile, il quale presenta una struttura portante in muratura con blocchetti di cemento a ed una copertura in legno con sovrastante manto di coppi, il tutto di tipo rurale.

Il bene n. 6 è un terreno parzialmente occupato da una piscina in muratura, con relativo impianto e locale idraulico al piano seminterrato, in completo stato di abbandono da diversi anni, presenta il telo, le bocchette e presumibilmente parte dell'impianto idraulico da revisionare e sostituire.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare quale abitazione principale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare quale abitazione principale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare quale abitazione principale.



BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare quale abitazione principale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare quale abitazione principale.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare quale abitazione principale.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Il bene n. 8, come tutto il lotto 1, risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1979 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Varcasia	21/12/1979	150178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	02/01/1980		37
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Dall'aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 23/04/2024, non risultano ne atti dispositivi e pregiudizievoli successivi alla data del pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1979 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Varcasia	21/12/1979	150178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	02/01/1980		37
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 23/04/2024, non risultano ne atti dispositivi e pregiudizievoli successivi alla data del pignoramento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1979 al	**** Omissis ****	Donazione			



10/04/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Varcasia	21/12/1979	150178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	02/01/1980		37
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 23/04/2024, non risultano né atti dispositivi e pregiudizievoli successivi alla data del pignoramento.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1979 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Varcasia	21/12/1979	150178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	02/01/1980		37
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Dall'aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 23/04/2024, non risultano ne atti dispositivi e pregiudizievoli successivi alla data del pignoramento.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1979 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Varcasia	21/12/1979	150178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	02/01/1980		37
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 23/04/2024, non risultano ne atti dispositivi e pregiudizievoli successivi alla data del pignoramento.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1979 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Francesco Varcasia	21/12/1979	150178	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	02/01/1980		37
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 23/04/2024, non risultano ne atti dispositivi e pregiudizievoli successivi alla data del pignoramento.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1979 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Varcasia	21/12/1979	150178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	02/01/1980		37
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

-



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

Dall'aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 23/04/2024, non risultano né atti dispositivi e pregiudizievoli successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2023
Reg. gen. 18694 - Reg. part. 14128
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/01/2025
Reg. gen. 2288 - Reg. part. 1802
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'immobile non risulta oggetto di iscrizione ipotecaria, ma deriva da residuo creditorio rispetto a vendita effettuata su altro bene.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2023
Reg. gen. 18694 - Reg. part. 14128
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/01/2025
Reg. gen. 2288 - Reg. part. 1802
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'immobile non risulta oggetto di iscrizione ipotecaria, ma deriva da residuo creditorio rispetto a vendita effettuata su altro bene.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2023
Reg. gen. 18694 - Reg. part. 14128
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/01/2025
Reg. gen. 2288 - Reg. part. 1802
Quota: 1/1



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

Oneri di cancellazione

L'immobile non risulta oggetto di iscrizione ipotecaria, ma deriva da residuo creditorio rispetto a vendita effettuata su altro bene.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2023
Reg. gen. 18694 - Reg. part. 14128
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/01/2025
Reg. gen. 2288 - Reg. part. 1802
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'immobile non risulta oggetto di iscrizione ipotecaria, ma deriva da residuo creditorio rispetto a vendita effettuata su altro bene.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/10/2023

Reg. gen. 18694 - Reg. part. 14128

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 17/01/2025

Reg. gen. 2288 - Reg. part. 1802

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'immobile non risulta oggetto di iscrizione ipotecaria, ma deriva da residuo creditorio rispetto a vendita effettuata su altro bene.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/10/2023

Reg. gen. 18694 - Reg. part. 14128

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 17/01/2025

Reg. gen. 2288 - Reg. part. 1802

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

L'immobile non risulta oggetto di iscrizione ipotecaria, ma deriva da residuo creditorio rispetto a vendita effettuata su altro bene.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/01/2025
Reg. gen. 2288 - Reg. part. 1802
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

I beni che costituiscono il Lotto 1, ricadono negli strumenti adottati sul territorio del Comune di Ferentino, al momento della presente perizia, come segue:

-) P.R.G. vigente, in zona Ea agricola sottoposta all'Art. 11.1 delle N.T.A.
-) P.T.P.R. Regione Lazio, zona a vincolo paesaggistico di tipo boscate

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

I beni che costituiscono il Lotto 1, ricadono negli strumenti adottati sul territorio del Comune di Ferentino, al momento della presente perizia, come segue:

-) P.R.G. vigente, in zona Ea agricola sottoposta all'Art. 11.1 delle N.T.A.
-) P.T.P.R. Regione Lazio, zona a vincolo paesaggistico di tipo boscate

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

I beni che costituiscono il Lotto 1, ricadono negli strumenti adottati sul territorio del Comune di Ferentino, al momento della presente perizia, come segue:

-) P.R.G. vigente, in zona Ea agricola sottoposta all'Art. 11.1 delle N.T.A.



-) P.T.P.R. Regione Lazio, zona a vincolo paesaggistico di tipo boscate

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

I beni che costituiscono il Lotto 1, ricadono negli strumenti adottati sul territorio del Comune di Ferentino, al momento della presente perizia, come segue:

-) P.R.G. vigente, in zona Ea agricola sottoposta all'Art. 11.1 delle N.T.A.
-) P.T.P.R. Regione Lazio, zona a vincolo paesaggistico di tipo boscate

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

I beni che costituiscono il Lotto 1, ricadono negli strumenti adottati sul territorio del Comune di Ferentino, al momento della presente perizia, come segue:

-) P.R.G. vigente, in zona Ea agricola sottoposta all'Art. 11.1 delle N.T.A.
-) P.T.P.R. Regione Lazio, zona a vincolo paesaggistico di tipo boscate

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

I beni che costituiscono il Lotto 1, ricadono negli strumenti adottati sul territorio del Comune di Ferentino, al momento della presente perizia, come segue:

-) P.R.G. vigente, in zona Ea agricola sottoposta all'Art. 11.1 delle N.T.A.
-) P.T.P.R. Regione Lazio, zona a vincolo paesaggistico di tipo boscate

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

I beni che costituiscono il Lotto 1, ricadono negli strumenti adottati sul territorio del Comune di Ferentino, al momento della presente perizia, come segue:

-) P.R.G. vigente, in zona Ea agricola sottoposta all'Art. 11.1 delle N.T.A.
-) P.T.P.R. Regione Lazio, zona a vincolo paesaggistico di tipo boscate

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

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

Il lotto 1 risulta costruito in forza del seguente titolo edilizio:

1) concessione per le esecuzioni delle opere 225 del 08.07.1977 rilascia a **** Omissis **** e successivamente a seguito di istanza prot. 12251 del 12.10.83 voltura all'esecutato **** Omissis ****, riguardante la costruzione di un fabbricato civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Dallo studio della concessione rilasciata e della tavola di progetto, risultano le seguenti difformità:

- il piano terra "bene n. 1" risultava destinato a porticato, mentre nella realtà risulta tamponato nelle murature perimetrali e suddiviso all'interno, con destinazione taverna - deposito.
- il piano primo "bene n. 2", risultava destinato ad abitazione, ad oggi risulta non presente una scala interna di collegamento al piano sovrastante e una diversa distribuzione degli spazi interni.
- il piano secondo "bene n. 3", risulta destinato a mansarda con destinazione d'uso a civile abitazione, tuttavia oggi ospita un secondo appartamento al quale si arriva tramite una scala esterna "non prevista in progetto", da quale è possibile ispezionare il sottotetto non abitabile tramite botola dall'interno dell'unità immobiliare.
- i beni n. 4 e 5 corpi accessori garage-deposito e rimessa agricola per animali da cortile, risulta di natura completamente abusiva.
- il bene n. 6 la piscina, risulta realizzata in assenza di titolo edilizio e pertanto di natura abusiva.

Si precisa che l'intero immobile ed i vari corpi di fabbrica ed accessori, sono gravati da abusi rilevanti, riconducibili alle tipologie: aumento delle superfici utili residenziali ed accessorie, aumento di volume, modifiche delle sagome orizzontali e verticali, modifiche dei prospetti, modifiche delle altezze e realizzazione di un nuovo piano, il tutto riferito alla concessione approvata e rilasciata in copia allo scrivente C.T.U..

A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, non risulta perseguibile una sanatoria ordinaria, pertanto l'immobile potrà essere oggetto di riscontro di abuso edilizio ed eventuale ordinanze sanzionatorie non escludendosi quella di demolizione e rimessa in pristino. Attualmente l'esperto stimatore non può eseguire un preventivo puntuale dei costi, in considerazione dei molteplici e diversi interventi di natura abusiva, pertanto si ritiene di adottare in fase di stima la maggior percentuale di riduzione pari al 30% per rilevanti criticità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

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

Il lotto 1 risulta costruito in forza del seguente titolo edilizio:

1) concessione per le esecuzioni delle opere 225 del 08.07.1977 rilascia a **** Omissis **** e successivamente a seguito di istanza prot. 12251 del 12.10.83 voltura all'esecutato **** Omissis ****, riguardante la costruzione di un fabbricato civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Dallo studio della concessione rilasciata e della tavola di progetto, risultano le seguenti difformità:

- il piano terra "bene n. 1" risultava destinato a porticato, mentre nella realtà risulta tamponato nelle murature perimetrali e suddiviso all'interno, con destinazione taverna - deposito.
- il piano primo "bene n. 2", risultava destinato ad abitazione, ad oggi risulta non presente una scala interna di collegamento al piano sovrastante e una diversa distribuzione degli spazi interni.
- il piano secondo "bene n. 3", risulta destinato a mansarda con destinazione d'uso a civile abitazione, tuttavia oggi ospita un secondo appartamento al quale si arriva tramite una scala esterna "non prevista in progetto", da quale è possibile ispezionare il sottotetto non abitabile tramite botola dall'interno dell'unità immobiliare.
- i beni n. 4 e 5 corpi accessori garage-deposito e rimessa agricola per animali da cortile, risulta di natura completamente abusiva.
- il bene n. 6 la piscina, risulta realizzata in assenza di tiolo edilizio e pertanto di natura abusiva.

Si precisa che l'intero immobile ed i vari corpi di fabbrica ed accessori, sono gravati da abusi rilevanti, riconducibili alle tipologie: aumento delle superfici utili residenziali ed accessorie, aumento di volume, modifiche delle sagome orizzontali e verticali, modifiche dei prospetti, modifiche delle altezze e realizzazione di un nuovo piano, il tutto riferito alla concessione approvata e rilasciata in copia allo scrivente C.T.U..

A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, non risulta perseguibile una sanatoria ordinaria, pertanto l'immobile potrà essere oggetto di riscontro di abuso edilizio ed eventuale ordinanze sanzionatorie non escludendosi quella di demolizione e rimessa in pristino. Attualmente l'esperto stimatore non può eseguire un preventivo puntuale dei costi, in considerazione dei molteplici e diversi interventi di natura abusiva, pertanto si ritiene di adottare in fase di stima la maggior percentuale di riduzione pari al 30% per rilevanti criticità.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2

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

Il lotto 1 risulta costruito in forza del seguente titolo edilizio:

1) concessione per le esecuzioni delle opere 225 del 08.07.1977 rilascia a **** Omissis **** e successivamente a seguito di istanza prot. 12251 del 12.10.83 voltura all'esecutato **** Omissis ****, riguardante la costruzione di un fabbricato civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Dallo studio della concessione rilasciata e della tavola di progetto, risultano le seguenti difformità:

- il piano terra "bene n. 1" risultava destinato a porticato, mentre nella realtà risulta tamponato nelle murature perimetrali e suddiviso all'interno, con destinazione taverna - deposito.
- il piano primo "bene n. 2", risultava destinato ad abitazione, ad oggi risulta non presente una scala interna di collegamento al piano sovrastante e una diversa distribuzione degli spazi interni.
- il piano secondo "bene n. 3", risulta destinato a mansarda con destinazione d'uso a civile abitazione, tuttavia oggi ospita un secondo appartamento al quale si arriva tramite una scala esterna "non prevista in progetto", da quale è possibile ispezionare il sottotetto non abitabile tramite botola dall'interno dell'unità immobiliare.
- i beni n. 4 e 5 corpi accessori garage-deposito e rimessa agricola per animali da cortile, risulta di natura completamente abusiva.
- il bene n. 6 la piscina, risulta realizzata in assenza di tiolo edilizio e pertanto di natura abusiva.

Si precisa che l'intero immobile ed i vari corpi di fabbrica ed accessori, sono gravati da abusi rilevanti, riconducibili alle tipologie: aumento delle superfici utili residenziali ed accessorie, aumento di volume, modifiche delle sagome orizzontali e verticali, modifiche dei prospetti, modifiche delle altezze e realizzazione di un nuovo piano, il tutto riferito alla concessione approvata e rilasciata in copia allo scrivente C.T.U..

A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, non risulta perseguibile una sanatoria ordinaria, pertanto l'immobile potrà essere oggetto di riscontro di abuso edilizio ed eventuale ordinanze sanzionatorie non escludendosi quella di demolizione e rimessa in pristino. Attualmente l'esperto stimatore non può eseguire un preventivo puntuale dei costi, in considerazione dei molteplici e diversi interventi di natura abusiva, pertanto si ritiene di adottare in fase di stima la maggior percentuale di riduzione pari al 30% per rilevanti criticità.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Il lotto 1 risulta costruito in forza del seguente titolo edilizio:

1) concessione per le esecuzioni delle opere 225 del 08.07.1977 rilascia a **** Omissis **** e successivamente a seguito di istanza prot. 12251 del 12.10.83 voltura all'esecutato **** Omissis ****, riguardante la costruzione di un fabbricato civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dallo studio della concessione rilasciata e della tavola di progetto, risultano le seguenti difformità:

- il piano terra "bene n. 1" risultava destinato a porticato, mentre nella realtà risulta tamponato nelle murature



perimetrali e suddiviso all'interno, con destinazione taverna - deposito.

- il piano primo "bene n. 2", risultava destinato ad abitazione, ad oggi risulta non presente una scala interna di collegamento al piano sovrastante e una diversa distribuzione degli spazi interni.

- il piano secondo "bene n. 3", risulta destinato a mansarda con destinazione d'uso a civile abitazione, tuttavia oggi ospita un secondo appartamento al quale si arriva tramite una scala esterna "non prevista in progetto", da quale è possibile ispezionare il sottotetto non abitabile tramite botola dall'interno dell'unità immobiliare.

- i beni n. 4 e 5 corpi accessori garage-deposito e rimessa agricola per animali da cortile, risulta di natura completamente abusiva.

- il bene n. 6 la piscina, risulta realizzata in assenza di titolo edilizio e pertanto di natura abusiva.

Si precisa che l'intero immobile ed i vari corpi di fabbrica ed accessori, sono gravati da abusi rilevanti, riconducibili alle tipologie: aumento delle superfici utili residenziali ed accessorie, aumento di volume, modifiche delle sagome orizzontali e verticali, modifiche dei prospetti, modifiche delle altezze e realizzazione di un nuovo piano, il tutto riferito alla concessione approvata e rilasciata in copia allo scrivente C.T.U..

A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, non risulta perseguibile una sanatoria ordinaria, pertanto l'immobile potrà essere oggetto di riscontro di abuso edilizio ed eventuale ordinanze sanzionatorie non escludendosi quella di demolizione e rimessa in pristino. Attualmente l'esperto stimatore non può eseguire un preventivo puntuale dei costi, in considerazione dei molteplici e diversi interventi di natura abusiva, pertanto si ritiene di adottare in fase di stima la maggior percentuale di riduzione pari al 30% per rilevanti criticità.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Il lotto 1 risulta costruito in forza del seguente titolo edilizio:

1) concessione per le esecuzioni delle opere 225 del 08.07.1977 rilascia a **** Omissis **** e successivamente a seguito di istanza prot. 12251 del 12.10.83 voltura all'esecutato **** Omissis ****, riguardante la costruzione di un fabbricato civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dallo studio della concessione rilasciata e della tavola di progetto, risultano le seguenti difformità:

- il piano terra "bene n. 1" risultava destinato a porticato, mentre nella realtà risulta tamponato nelle murature perimetrali e suddiviso all'interno, con destinazione taverna - deposito.

- il piano primo "bene n. 2", risultava destinato ad abitazione, ad oggi risulta non presente una scala interna di collegamento al piano sovrastante e una diversa distribuzione degli spazi interni.

- il piano secondo "bene n. 3", risulta destinato a mansarda con destinazione d'uso a civile abitazione, tuttavia



oggi ospita un secondo appartamento al quale si arriva tramite una scala esterna "non prevista in progetto", da quale è possibile ispezionare il sottotetto non abitabile tramite botola dall'interno dell'unità immobiliare.

- i beni n. 4 e 5 corpi accessori garage-deposito e rimessa agricola per animali da cortile, risulta di natura completamente abusiva.

- il bene n. 6 la piscina, risulta realizzata in assenza di titolo edilizio e pertanto di natura abusiva.

Si precisa che l'intero immobile ed i vari corpi di fabbrica ed accessori, sono gravati da abusi rilevanti, riconducibili alle tipologie: aumento delle superfici utili residenziali ed accessorie, aumento di volume, modifiche delle sagome orizzontali e verticali, modifiche dei prospetti, modifiche delle altezze e realizzazione di un nuovo piano, il tutto riferito alla concessione approvata e rilasciata in copia allo scrivente C.T.U..

A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, non risulta perseguibile una sanatoria ordinaria, pertanto l'immobile potrà essere oggetto di riscontro di abuso edilizio ed eventuale ordinanze sanzionatorie non escludendosi quella di demolizione e rimessa in pristino. Attualmente l'esperto stimatore non può eseguire un preventivo puntuale dei costi, in considerazione dei molteplici e diversi interventi di natura abusiva, pertanto si ritiene di adottare in fase di stima la maggior percentuale di riduzione pari al 30% per rilevanti criticità.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Il lotto 1 risulta costruito in forza del seguente titolo edilizio:

1) concessione per le esecuzioni delle opere 225 del 08.07.1977 rilascia a **** Omissis **** e successivamente a seguito di istanza prot. 12251 del 12.10.83 voltura all'esecutato **** Omissis ****, riguardante la costruzione di un fabbricato civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dallo studio della concessione rilasciata e della tavola di progetto, risultano le seguenti difformità:

- il piano terra "bene n. 1" risultava destinato a porticato, mentre nella realtà risulta tamponato nelle murature perimetrali e suddiviso all'interno, con destinazione taverna - deposito.

- il piano primo "bene n. 2", risultava destinato ad abitazione, ad oggi risulta non presente una scala interna di collegamento al piano sovrastante e una diversa distribuzione degli spazi interni.

- il piano secondo "bene n. 3", risulta destinato a mansarda con destinazione d'uso a civile abitazione, tuttavia oggi ospita un secondo appartamento al quale si arriva tramite una scala esterna "non prevista in progetto", da quale è possibile ispezionare il sottotetto non abitabile tramite botola dall'interno dell'unità immobiliare.

- i beni n. 4 e 5 corpi accessori garage-deposito e rimessa agricola per animali da cortile, risulta di natura completamente abusiva.



- il bene n. 6 la piscina, risulta realizzata in assenza di titolo edilizio e pertanto di natura abusiva. Si precisa che l'intero immobile ed i vari corpi di fabbrica ed accessori, sono gravati da abusi rilevanti, riconducibili alle tipologie: aumento delle superfici utili residenziali ed accessorie, aumento di volume, modifiche delle sagome orizzontali e verticali, modifiche dei prospetti, modifiche delle altezze e realizzazione di un nuovo piano, il tutto riferito alla concessione approvata e rilasciata in copia allo scrivente C.T.U.. A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, non risulta perseguibile una sanatoria ordinaria, pertanto l'immobile potrà essere oggetto di riscontro di abuso edilizio ed eventuale ordinanze sanzionatorie non escludendosi quella di demolizione e rimessa in pristino. Attualmente l'esperto stimatore non può eseguire un preventivo puntuale dei costi, in considerazione dei molteplici e diversi interventi di natura abusiva, pertanto si ritiene di adottare in fase di stima la maggior percentuale di riduzione pari al 30% per rilevanti criticità.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Sul bene n. 8 del lotto unico, ricadono porzioni di immobile di natura abusiva pertanto valgono le specifiche già relazionate per le unità abitative urbane.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO S1

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

Il lotto unico non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 1

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

Il lotto unico non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO 2



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

Il lotto unico non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 4 - POLLAIO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Il lotto unico non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Il lotto unico non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 6 - PISCINA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

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

Il lotto unico non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 46, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Vicolo Naevio n. 6, piano 1

DESCRIZIONE

Il lotto n. 2 è costituito da un appartamento situato al Comune di Ferentino, in Vicolo Naevio n. 6, situato all'interno del centro storico del paese situato a pochi metri dalla Piazza principale Matteotti.

L'appartamento è inserito in un fabbricato edificato in epoca remota antecedentemente al 1942, il quale ospita anche altre unità immobiliari, tuttavia non è costituito condominio e la scala di accesso esterna per raggiungere l'immobile serve solo due unità immobiliari, di cui una è quella oggetto della presente relazione.

Gli spazi interni sono suddivisi da un vano ingresso cucina, un piccolo disimpegno che a sua volta collega due camere da letto ed un bagno.

Le rifiniture esterne sono al grezzo e rispecchiano i materiali dell'epoca di costruzione a faccia vista della muratura portante in pietrame ordinario, gli infissi sono in legno completi di persiane esterne, mentre la copertura a due falde ha struttura portante in legno divisa dall'interno dell'appartamento da un solaio.

L'appartamento ha rifiniture riferibili agli anni 70 con pavimenti in marmette di cemento e scaglie di marmo e muri intonacati e tinteggiati, per i quali in alcune zone si notano segni di infiltrazioni o umidità dati dalla vetustà generale.

Gli impianti al momento del sopralluogo sono risultati funzionanti ed allacciati alla pubblica utenza, si ritiene necessario comunque un intervento di revisione completo.

Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire appena sufficiente. Nel corso della procedura è stato eseguito il deposito della planimetria catastale mancante, presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Territorio di Frosinone in conformità allo stato dei luoghi.

L'appartamento si ritiene legittimato ai fini della commerciabilità, in quanto edificato antecedentemente al 1942 e successivamente non oggetto di interventi suscettibili di titoli edilizi.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 09.02.2024 con convocazione della parte esecutata comunicata a mezzo racc. A/R1. In tale occasione, congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica, si procedeva alla presenza del debitore esecutato e della coniuge al sopralluogo dei beni dal n. 1 a 6 formanti il lotto 1 della presente relazione, eseguendo di fatto tutte le attività peritali di rilievo planimetrico e fotografico. Si rinviava per un secondo sopralluogo, per l'accesso al bene n. 7 che costituisce il lotto n.2. In data 15.02.2024, veniva eseguito un nuovo sopralluogo congiuntamente con il custode e con il debitore esecutato, rinvenendo all'interno n. 2



occupanti, in tale occasione si eseguivano le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dallo studio della documentazione depositata nel fascicolo del creditore pignorante, si rileva la sua completezza, a maggior precisazione nonché a verifica l'Esperto Stimatore allega gli atti di provenienza anteventennio.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina su tre lati con Vicolo Naevio e su uno presenta una facciata in aderenza con altra unità immobiliare della particella 568

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,80 mq	34,70 mq	1	34,70 mq	2,40 m	1
Totale superficie convenzionale:				34,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 30/06/1987 al 08/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 569, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano 1
Dal 09/09/2005 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 569, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano 1

Si precisa che i titolari catastali coincidono con quelli dei diritti reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	569	5	1	A5	4	2,5		129,11 €	1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che non risulta presentata planimetria catastale e che l'immobile risulta censito dall'ex UTE con la revisione del 1939, pertanto è stato possibile estrapolare il solo fascicolo cartaceo con lo schizzo planimetrico sommario dell'appartamento.
Nel corso della procedura è stato eseguito il deposito della planimetria mancante, la quale corrisponde allo stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta appena sufficiente, alcune parti presentano segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura per mancanza di interventi manutentivi necessari in considerazione della vetustà dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

L'immobile presenta quale parte comune:
- la scala di accesso con altra unità immobiliare abitativa posta al piano sottostante (terra rialzato);
- il tetto comprendo l'intera sagoma del fabbricato, il quale non essendovi condominio può ritenersi



assoggettato ai diritti come dalle previsioni del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle fonti pubbliche rintracciate non sono state rilevate servitù, fatte salve quelle occulte e che di fatto vengono esercitate, di qualsiasi natura ed utilitas.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto n. 2 si costituisce di un appartamento edificato anteriormente al 1942 e situato nel centro storico, con murature in pietrame a sacco e solai orizzontali ancorati alla muratura costituiti da travi in ferro e tavelloni con soletta in cls e sovrastante pavimentazione in marmette con scaglie di marmo. Le murature interne presentano intonaco in calce e tinteggiatura semilavabile, con infissi sia interni che esterno in legno tenero a singolo vetro muniti di persiane in legno.
Al momento del sopralluogo risultavano funzionanti gli impianti di epoca remota per i quali i consigliabile prevedere una revisione o ammodernamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da n. 2 soggetti terzi, non muniti di contratto di locazione, per i quali è stato regolarizzato un contratto in corso di procedura risolutivamente condizionato alla vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1962 al 23/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pelloni	10/06/1962	8905	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	27/06/1962	5496	4794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/09/2005 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Santacroce	09/09/2005	27996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	23/09/2005	22229	14547
		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.

Dall'aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 23/04/2024, non risultano ne atti dispositivi e pregiudizievoli successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2023
Reg. gen. 18694 - Reg. part. 14128
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



Il bene LOTTO 2 ricade:

- all'interno della zona A del P.R.G. adottato dal Comune di Ferentino
- all'interno del PTPR tav B. nuclei degli insediamenti storici

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'Immobile del LOTTO 2, risulta edificato anteriormente al 1942 e pertanto regolare urbanisticamente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Eseguito APE in corso di procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato con altre unità dove non è costituito condominio. Pertanto si ritenga plausibile una ripartizione di spese per le parti comuni del fabbricato secondo le previsioni civilistiche.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso civile abitazione, due corpi di fabbrica accessori ad uso garage e deposito, oltre ad una piscina. Il fabbricato principale è costituito da un piano terra - seminterrato, composto da un rustico e n. 4 locali deposito oltre bagno in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il primo piano è costituito da un appartamento su cui è stata eseguito una recente ristrutturazione, esso si costituisce di un ingresso disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, oltre due vani che risultano attualmente allo stato grezzo mancanti di rifiniture ed impianti, detta unità immobiliare ha due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso con adiacente soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi. Il secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra, per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato è allocato un vano deposito allo stato grezzo. Il terzo corpo di fabbrica, è composto da locale agricolo adibito a ricovero per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture. Tutte unità sopra descritte e che costituiscono l'intero lotto 1, hanno diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune che confina direttamente con la strada pubblica. Gli immobili risultano edificati con strutture portanti mista in muratura ed in parte in c.a.. Al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, ma comunque per i quali è consigliabile una revisione completa per ammodernamento. L'ultimo bene si costituisce da terreno in parte occupato da una piscina in muratura ed in parte a terreno agricolo con destinazione vigneto abbandonato. Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile. Ad oggi risulta completamente difforme dal progetto approvato, per chiusura del piano terra - seminterrato originariamente adibito a portico, oltre alla divisione e frazionamento del piano 1° dal secondo originariamente previsto a mansarda e infine per la realizzazione di un secondo piano in sostituzione della copertura mansarda. La copertura attualmente risulta a tetto con più falde inclinate. Risultano di completa natura abusiva i corpi accessori e la piscina. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, in quanto sono commessi nei vari periodi diverse tipologie di abusi in zona di P.R.G. agricola. Pertanto, potrebbe essere prevista la sanatoria per fiscalizzazione straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nel valore di stima del lotto 1, fatte salve le valutazioni degli enti preposti "ufficio tecnico comunale, area genio civile reg. Lazio ecc.". Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla



corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale ed oggetto di pignoramento, fatto salvo il bene n. 6, il terreno e la piscina che, comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto, quindi da ritenersi servita essendo stato il bene n. 6 inserito nel lotto 1 regolarmente avente accesso dalla strada pubblica e dalla corte comune anzidetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 284, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 500,00 - val. max. € 1200,00 per le abitazioni ed € 440,00 - 620,00 per i depositi e box. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e le criticità emergenti dai titoli urbanistici, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario pari ad Euro 500,00/mq per gli accessori ed Euro 800,00 per le unità residenziali.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso civile abitazione, due corpi di fabbrica accessori ad uso garage e deposito, oltre ad una piscina. Il fabbricato principale è costituito da un piano terra - seminterrato, composto da un rustico e n. 4 locali deposito oltre bagno in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il primo piano è costituito da un appartamento su cui è stata eseguito una recente ristrutturazione, esso si costituisce di un ingresso disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, oltre due vani che risultano attualmente allo stato grezzo mancanti di rifiniture ed impianti, detta unità immobiliare ha due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso con adiacente soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi. Il secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra, per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato è allocato un vano deposito allo stato grezzo. Il terzo corpo di fabbrica, è composto da locale agricolo adibito a ricovero per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture. Tutte unità sopra descritte e che costituiscono l'intero lotto 1, hanno diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune che confina direttamente con la strada pubblica. Gli immobili risultano edificati con strutture portanti mista in muratura ed in parte in c.a.. Al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, ma comunque per i quali è consigliabile una revisione completa per ammodernamento. L'ultimo bene si costituisce da terreno in parte occupato da una piscina in muratura ed in parte a terreno agricolo con destinazione vigneto abbandonato. Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile. Ad oggi risulta completamente difforme dal progetto approvato, per chiusura del piano terra - seminterrato originariamente adibito a portico, oltre alla divisione e frazionamento del piano 1° dal secondo originariamente previsto a mansarda e infine per la realizzazione di un secondo piano in sostituzione della copertura mansarda. La copertura attualmente risulta a tetto con più falde inclinate. Risultano di completa natura abusiva i corpi accessori e la piscina. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, in quanto sono



commessi nei vari periodi diverse tipologie di abusi in zona di P.R.G. agricola. Pertanto, potrebbe essere prevista la sanatoria per fiscalizzazione straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nel valore di stima del lotto 1, fatte salve le valutazioni degli enti preposti "ufficio tecnico comunale, area genio civile reg. Lazio ecc.". Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale ed oggetto di pignoramento, fatto salvo il bene n. 6, il terreno e la piscina che, comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto, quindi da ritenersi servita essendo stato il bene n. 6 inserito nel lotto 1 regolarmente avente accesso dalla strada pubblica e dalla corte comune anzidetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 284, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 125.040,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 500,00 - val. max. € 1200,00 per le abitazioni ed € 440,00 - 620,00 per i depositi e box. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e le criticità emergenti dai titoli urbanistici, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario pari ad Euro 500,00/mq per gli accessori ed Euro 800,00 per le unità residenziali.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso civile abitazione, due corpi di fabbrica accessori ad uso garage e deposito, oltre ad una piscina. Il fabbricato principale è costituito da un piano terra - seminterrato, composto da un rustico e n. 4 locali deposito oltre bagno in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il primo piano è costituito da un appartamento su cui è stata eseguita una recente ristrutturazione, esso si costituisce di un ingresso disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, oltre due vani che risultano attualmente allo stato grezzo mancanti di rifiniture ed impianti, detta unità immobiliare ha due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso con adiacente soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi. Il secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra, per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato è allocato un vano deposito allo stato grezzo. Il terzo corpo di fabbrica, è composto da locale agricolo adibito a ricovero per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture. Tutte unità sopra descritte e che costituiscono l'intero lotto 1, hanno diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune che confina direttamente con la strada pubblica. Gli immobili risultano edificati con strutture portanti mista in muratura ed in parte in c.a.. Al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, ma comunque per i quali è consigliabile una revisione completa per ammodernamento. L'ultimo bene si costituisce da terreno in parte occupato da una piscina in muratura ed in parte a terreno agricolo con destinazione vigneto abbandonato. Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile. Ad oggi risulta completamente difforme dal progetto approvato, per chiusura del piano terra - seminterrato originariamente adibito a



portico, oltre alla divisione e frazionamento del piano 1° dal secondo originariamente previsto a mansarda e infine per la realizzazione di un secondo piano in sostituzione della copertura mansarda. La copertura attualmente risulta a tetto con più falde inclinate. Risultano di completa natura abusiva i corpi accessori e la piscina. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, in quanto sono commessi nei vari periodi diverse tipologie di abusi in zona di P.R.G. agricola. Pertanto, potrebbe essere prevista la sanatoria per fiscalizzazione straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nel valore di stima del lotto 1, fatte salve le valutazioni degli enti preposti "ufficio tecnico comunale, area genio civile reg. Lazio ecc.". Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale ed oggetto di pignoramento, fatto salvo il bene n. 6, il terreno e la piscina che, comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto, quindi da ritenersi servita essendo stato il bene n. 6 inserito nel lotto 1 regolarmente avente accesso dalla strada pubblica e dalla corte comune anzidetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 284, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 122.584,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 500,00 - val. max. € 1200,00 per le abitazioni ed € 440,00 - 620,00 per i depositi e box. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e le criticità emergenti dai titoli urbanistici, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario pari ad Euro 500,00/mq per gli accessori ed Euro 800,00 per le unità residenziali.

- **Bene N° 4 - Pollaio ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T**

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso civile abitazione, due corpi di fabbrica accessori ad uso garage e deposito, oltre ad una piscina. Il fabbricato principale è costituito da un piano terra - seminterrato, composto da un rustico e n. 4 locali deposito oltre bagno in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il primo piano è costituito da un appartamento su cui è stata eseguita una recente ristrutturazione, esso si costituisce di un ingresso disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, oltre due vani che risultano attualmente allo stato grezzo mancanti di rifiniture ed impianti, detta unità immobiliare ha due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso con adiacente soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi. Il secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra, per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato è allocato un vano deposito allo stato grezzo. Il terzo corpo di fabbrica, è composto da locale agricolo adibito a ricovero per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture. Tutte unità sopra descritte e che costituiscono l'intero lotto 1, hanno diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune che confina direttamente con la strada pubblica. Gli immobili risultano edificati con strutture portanti mista in muratura ed in parte in c.a.. Al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, ma comunque per i quali è consigliabile una revisione completa per ammodernamento. L'ultimo bene si costituisce da



terreno in parte occupato da una piscina in muratura ed in parte a terreno agricolo con destinazione vigneto abbandonato. Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile. Ad oggi risulta completamente difforme dal progetto approvato, per chiusura del piano terra - seminterrato originariamente adibito a portico, oltre alla divisione e frazionamento del piano 1° dal secondo originariamente previsto a mansarda e infine per la realizzazione di un secondo piano in sostituzione della copertura mansarda. La copertura attualmente risulta a tetto con più falde inclinate. Risultano di completa natura abusiva i corpi accessori e la piscina. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, in quanto sono commessi nei vari periodi diverse tipologie di abusi in zona di P.R.G. agricola. Pertanto, potrebbe essere prevista la sanatoria per fiscalizzazione straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nel valore di stima del lotto 1, fatte salve le valutazioni degli enti preposti "ufficio tecnico comunale, area genio civile reg. Lazio ecc.". Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale ed oggetto di pignoramento, fatto salvo il bene n. 6, il terreno e la piscina che, comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto, quindi da ritenersi servita essendo stato il bene n. 6 inserito nel lotto 1 regolarmente avente accesso dalla strada pubblica e dalla corte comune anzidetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 284, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.700,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 500,00 - val. max. € 1200,00 per le abitazioni ed € 440,00 - 620,00 per i depositi e box. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e le criticità emergenti dai titoli urbanistici, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario pari ad Euro 500,00/mq per gli accessori ed Euro 800,00 per le unità residenziali.

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso civile abitazione, due corpi di fabbrica accessori ad uso garage e deposito, oltre ad una piscina. Il fabbricato principale è costituito da un piano terra - seminterrato, composto da un rustico e n. 4 locali deposito oltre bagno in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il primo piano è costituito da un appartamento su cui è stata eseguita una recente ristrutturazione, esso si costituisce di un ingresso disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, oltre due vani che risultano attualmente allo stato grezzo mancanti di rifiniture ed impianti, detta unità immobiliare ha due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso con adiacente soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi. Il secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra, per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato è allocato un vano deposito allo stato grezzo. Il terzo corpo di fabbrica, è composto da locale agricolo adibito a ricovero per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture. Tutte unità sopra descritte e che costituiscono l'intero lotto 1, hanno diritto di



accesso carrabile e pedonale dalla corte comune che confina direttamente con la strada pubblica. Gli immobili risultano edificati con strutture portanti mista in muratura ed in parte in c.a.. Al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, ma comunque per i quali è consigliabile una revisione completa per ammodernamento. L'ultimo bene si costituisce da terreno in parte occupato da una piscina in muratura ed in parte a terreno agricolo con destinazione vigneto abbandonato. Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile. Ad oggi risulta completamente difforme dal progetto approvato, per chiusura del piano terra - seminterrato originariamente adibito a portico, oltre alla divisione e frazionamento del piano 1° dal secondo originariamente previsto a mansarda e infine per la realizzazione di un secondo piano in sostituzione della copertura mansarda. La copertura attualmente risulta a tetto con più falde inclinate. Risultano di completa natura abusiva i corpi accessori e la piscina. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, in quanto sono commessi nei vari periodi diverse tipologie di abusi in zona di P.R.G. agricola. Pertanto, potrebbe essere prevista la sanatoria per fiscalizzazione straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nel valore di stima del lotto 1, fatte salve le valutazioni degli enti preposti "ufficio tecnico comunale, area genio civile reg. Lazio ecc.". Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale ed oggetto di pignoramento, fatto salvo il bene n. 6, il terreno e la piscina che, comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto, quindi da ritenersi servita essendo stato il bene n. 6 inserito nel lotto 1 regolarmente avente accesso dalla strada pubblica e dalla corte comune anzidetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 284, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.400,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 500,00 - val. max. € 1200,00 per le abitazioni ed € 440,00 - 620,00 per i depositi e box. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e le criticità emergenti dai titoli urbanistici, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario pari ad Euro 500,00/mq per gli accessori ed Euro 800,00 per le unità residenziali.

- **Bene N° 6** - Piscina ubicata a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T

Il lotto 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale e due corpi di fabbrica accessori, oltre che una piscina. Il fabbricato principale ospita al piano terra seminterrato, un rustico con locali deposito in pessimo stato di manutenzione e conservazione per via di umidità e muffe fungicide derivanti da fenomeni di risalita capillare. Il piano è costituito di un appartamento a cui è stata eseguita una recente ristrutturazione, esso si costituisce di due ingressi disimpegno che collega una cucina, tre camere da letto con n. 3 bagni di servizio annessi in camera, mentre due vani risultano allo stato grezzo senza rifiniture ed impianti, con due balconi esterni esclusivi. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al 2° piano è presente un altro appartamento con accesso da scala esterna indipendente, completamente rifinito composto da un ingresso soggiorno - salotto, un vano studio, due camere da letto ed un bagno con n. 3 balconi esterni esclusivi. Un secondo corpo di fabbrica risulta destinato a locale garage al piano terra per n. 2 posti auto, mentre al piano seminterrato si costituisce di



un deposito allo stato grezzo. Il terzo corpo di fabbrica, è destinato a locale rimessa agricola per animali da cortile, privo di impianti e rifiniture. Tutte unità sopra descritte, risultano avere diritto di accesso carrabile e pedonale dalla corte comune direttamente confinante con la strada pubblica. Gli immobili risultano edificati con struttura portante in muratura ed al momento del sopralluogo presentavano gli impianti allacciati alla pubblica utenza funzionanti, per i quali è consigliabile una revisione completa. L'ultimo bene si costituisce del terreno con sovrastante piscina in muratura e vigneto abbandonati da circa 10 anni. Ai fini urbanistici e della commerciabilità, il corpo di fabbrica principale risulta oggetto di rilasciato per autorizzazione a costruire un fabbricato civile, ad oggi risulta completamente diverso per chiusura del piano terra originariamente adibito a portico, divisione del piano 1° dal secondo e realizzazione di un secondo piano al posto della mansarda. Non è possibile prevedere una sanatoria ordinaria, pertanto sarà necessario prevedere la sanatoria straordinaria ai sensi dell'Art. 34 del D.p.r. 380/01, considerata nella stima del lotto 1. Si precisa che tutti i beni appartenenti al lotto 1, hanno diritto sulla corte comune sub 1 BCNC che non gode di autonomia funzionale, fatto salvo il bene n. 6, la piscina che comunque risulterebbe interclusa pur confinando con la strada ma di fatto trovandosi ad un livello superiore e senza un accesso diretto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1020, Zc. 2, Categoria D6

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

Valore di stima del bene: € 29.340,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 500,00 - val. max. € 1200,00 per le abitazioni ed € 440,00 - 620,00 per i depositi e box. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e le criticità emergenti dai titoli urbanistici, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario pari ad Euro 500,00/mq per gli accessori ed Euro 800,00 per le unità residenziali.

- **Bene N° 8** - Corte o resede ubicato a Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T
Lotto 1 integrato della corte comune delle unità immobiliari del fabbricato, confinante direttamente con la strada, in parte pavimentata con soletta di c.l.s. armato ed in parte destinata a verde con aiuole, la restante porzioni vicino le unità destinate ad annessi agricoli risulta allo stato rustico. La corte permette in parte un percorso carrabile fino ai garage ed in parte è destinata a camminamento per il raggiungimento delle diverse porzioni di unità accessorie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 284, Sub. 1, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 4.491,00

Il valore unitario attribuito alla stima della corte comune tiene conto del suo stato di conservazione, manutenzione nonché finiture e delle irregolarità edilizie che ricadono sulla medesima per corpi di fabbrica edificati in assenza dei necessari titoli edilizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Deposito Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano S1	30,00 mq	500,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 1	156,30 mq	800,00 €/mq	€ 125.040,00	100,00%	€ 125.040,00
Bene N° 3 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano 2	153,23 mq	800,00 €/mq	€ 122.584,00	100,00%	€ 122.584,00
Bene N° 4 - Pollaio Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	38,50 mq	200,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00
Bene N° 5 - Deposito Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	12,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
Bene N° 6 - Piscina Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	146,70 mq	200,00 €/mq	€ 29.340,00	100,00%	€ 29.340,00
Bene N° 8 - Corte o resede Ferentino (FR) - Via Stufa Pigna Castello n. 46, piano T	149,70 mq	30,00 €/mq	€ 4.491,00	100,00%	€ 4.491,00
Valore di stima:					€ 306.555,00

Valore di stima: € 305.058,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di riduzione del valore per opere abusive non demolibili con ricorso alla fiscalizzazione dell'abuso	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%

Valore finale di stima: € 192.186,54

LOTTO 2

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Vicolo Naevio n. 6, piano 1
Il lotto n. 2 è costituito da un appartamento situato al Comune di Ferentino, in Vicolo Naevio n. 6, situato all'interno del centro storico del paese situato a pochi metri dalla Piazza principale Matteotti. L'appartamento è inserito in un fabbricato edificato in epoca remota antecedentemente al 1942, il quale



ospita anche altre unità immobiliari, tuttavia non è costituito condominio e la scala di accesso esterna per raggiungere l'immobile serve solo due unità immobiliari, di cui una è quella oggetto della presente relazione. Gli spazi interni sono suddivisi da un vano ingresso cucina, un piccolo disimpegno che a sua volta collega due camere da letto ed un bagno. Le rifiniture esterne sono al grezzo e rispecchiano i materiali dell'epoca di costruzione a faccia vista della muratura portante in pietrame ordinario, gli infissi sono in legno completi di persiane esterne, mentre la copertura a due falde ha struttura portante in legno divisa dall'interno dell'appartamento da un solaio. L'appartamento ha rifiniture riferibili agli anni 70 con pavimenti in marmette di cemento e scaglie di marmo e muri intonacati e tinteggiati, per i quali in alcune zone si notano segni di infiltrazioni o umidità dati dalla vetustà generale. Gli impianti al momento del sopralluogo sono risultati funzionanti ed allacciati alla pubblica utenza, si ritiene necessario comunque un intervento di revisione completo. Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire appena sufficiente. Nel corso della procedura è stato eseguito il deposito della planimetria catastale mancante, presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Territorio di Frosinone in conformità allo stato dei luoghi. L'appartamento si ritiene legittimato ai fini della commerciabilità, in quanto edificato antecedentemente al 1942 e successivamente non oggetto di interventi suscettibili di titoli edilizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 569, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 24.290,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 560,00 - val. max. € 830,00 per le abitazioni. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi, l'anno di realizzazione, la necessità di aggiornamento catastale e quanto proposto dal mercato nelle vicinanze, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario pari ad Euro 700,00 per le unità residenziali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Ferentino (FR) - Vicolo Naevio n. 6, piano 1	34,70 mq	700,00 €/mq	€ 24.290,00	100,00%	€ 24.290,00
Valore di stima:					€ 24.290,00

Valore di stima: € 24.290,00

Valore finale di stima: € 24.290,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito al LOTTO n. 1, si precisa che l'immobile rispetto al titolo edilizio originario ha subito degli interventi che ne hanno modificato sagoma, superficie e volume, comportando di fatto la realizzazione di un fabbricato in totale difformità rispetto a quanto assentito dal Comune nel rilascio della Concessione all'Esecuzione di Opere n. 225/1977, il tutto valutato secondo le previsioni dell'Art. 31 D.p.r. 380/01. Alla luce che il fabbricato è realizzato con struttura portante mista in muratura e cemento armato, non è preventivabile l'abbattimento delle opere abusive parzialmente per ripristinare il titolo edilizio originario.

Constatata inoltre la zona di cadenza dell'immobile all'interno del P.R.G. adottato dal Comune di Ferentino, zona agricola Ea, e considerato che nel calcolo plano-volumetrico della concessione già rilasciata sono stati utilizzati i volumi sfruttabili sul lotto, ad oggi come chiarito in perizia e dal confronto con l'ufficio tecnico comunale, non risulta presumibile una sanatoria edilizia ordinaria. La tipologia di difformità nonché i caratteri temporali della procedura non permettono la riapertura dei termini del condono ai sensi dell'Art. 46 D.p.r. 380/01.

Pertanto a parere del sottoscritto, chiarito come già relazionato in perizia, che non si è rilevato nessun verbale o accertamento di abuso con relative ordinanze in merito, lo scrivente ha ritenuto di abbattere la valutazione del coefficiente che permette di evidenziare un valore unitario prossimo e presuntivo, alla eventuale richiesta di fiscalizzazione dell'abuso comprese le spese tecniche e parte di demolizioni inerenti i corpi accessori anch'essi abusivi, a seguito di proposizione di iter di cui all'Art. 33 del D.p.r. 380/01. Si precisa infine che l'intero lotto potrà essere oggetto di accertamento tecnico da parte degli uffici preposti e di eventuali ordinanze sanzionatorie.

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 07/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Agg. Vis. ipotecaria + atti di provenienza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa



- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Lotto 1
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 6 Foto - LOTTO 1
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - LOTTO 2
- ✓ N° 8 Foto - LOTTO 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE BENE LOTTO 2

