TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2025, 128/2025 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Descrizione 6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 8
Lotto Unico 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 9
Titolarità 9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 10
Confini 11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 11
Consistenza 11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 12
Cronistoria Dati Catastali 13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 13

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....15
Dati Catastali....15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....17
Precisazioni....17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....17
Patti....18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....18
Stato conservativo....18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....19
Parti Comuni....19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....19
Servitù, censo, livello, usi civici....19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....20

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....20
Caratteristiche costruttive prevalenti....20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....21
Stato di occupazione....21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....22
Provenienze Ventennali....22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....27
Formalità pregiudizievoli....29
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....31
Normativa urbanistica....32
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....33
Regolarità edilizia....33
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....35

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Vincoli od oneri condominiali....36
Bene N° 1 - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010....36
Stima / Formazione lotti....36
Riserve e particolarità da segnalare....41
Riepilogo bando d'asta....43
Lotto Unico....43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2025 del R.G.E....46
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.416,00....46

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

INCARICO

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, 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** - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 (Coord. Geografiche: 41°49'54.3"N 13°08'22.7"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 (Coord. Geografiche: 41°49'54.3"N 13°08'22.7"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 (Coord. Geografiche: 41°49'54.3"N 13°08'22.7"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010 (Coord. Geografiche: 41°49'54.3"N 13°08'22.7"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

L'immobile di cui trattasi è un fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Piglio, in Contrada Mignano, a circa 1 Km di distanza dal Centro storico del comune.
L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.
Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale su tre piani fuori terra, oltre area giardinata.
Al complesso si accede mediante un ingresso carrabile ubicato lungo Via Piagge. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: al piano primo sottostrada: locali tecnici e di servizio, disimpegno e scala; al piano terra: area esterna porticata, ingresso, bagno, cucina, ripostiglio, soggiorno/pranzo, disimpegno; al piano primo bagno, disimpegno, due camere da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Oggetto del pignoramento, è un terreno ad uso giardino, a servizio del fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.
Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è un terreno ad uso giardino identificato al catasto terreni del comune di piaglio al foglio 12 part. 165. Detto terreno circonda su tre lati il fabbricato distinto al foglio 12 part. 1710, anch'esso oggetto di procedura esecutiva. L'area è caratterizzata da una morfologia dolcemente declive e andamento regolare, ed è inserita in un contesto collinare di pregio paesaggistico.
La superficie risulta in gran parte sistemata a prato stabile, con manto erboso ben mantenuto e presenza diffusa di essenze arboree ornamentali e da frutto, distribuite in modo sparso. L'area appare curata e regolarmente manutenuta, con assenza di fenomeni evidenti di degrado o dissesto. Il terreno gode di buona esposizione e luminosità, con vista aperta sul paesaggio circostante, costituito da rilievi collinari boscati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Oggetto del pignoramento, è uno stagno, a servizio di un fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.
Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è uno identificato al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 166. Lo stagno si presenta come un piccolo specchio d'acqua con vegetazione lacustre.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Oggetto del pignoramento, è un terreno ad uso giardino, a servizio del fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.
Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è un terreno ad uso giardino identificato al catasto terreni del comune di piaglio al foglio 12 part. 167. L'area è caratterizzata da una morfologia dolcemente declive e andamento regolare, ed è inserita in un contesto collinare di pregio paesaggistico.
La superficie risulta in gran parte sistemata a prato stabile, con manto erboso ben mantenuto e presenza diffusa di essenze arboree ornamentali e da frutto, distribuite in modo sparso. L'area appare curata e regolarmente manutenuta, con assenza di fenomeni evidenti di degrado o dissesto. Il terreno gode di buona esposizione e luminosità, con vista aperta sul paesaggio circostante, costituito da rilievi collinari boscati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

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

- [redacted]

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

- [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

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

- [redacted]

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

- [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

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

- [redacted]

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

- [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

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

- [redacted]

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

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

- [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:
Strada (Via Piagge)
Foglio 12 part. 165 su tre lati

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:
Strada (Via Piagge);
Foglio 12 part. 1710 su tre lati;
Foglio 12 part. 166 (OVEST);

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:
Foglio 12 part. 165 su tre lati;
Foglio 12 part. 167 (OVEST);

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:
Strada (Via Piagge);
Foglio 12 part. 165 (OVEST);
Foglio 12 part. 166 (OVEST);
Foglio 12 part. 1927 (EST);

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	50,00 mq	53,80 mq	0,30	16,14 mq	2,50 m	S1
Locale deposito	74,20 mq	80,50 mq	0,25	20,13 mq	2,40 m	S1
Abitazione	68,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	T

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Abitazione	39,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,3	1,65 mq	0,00 m	1
Portico	37,60 mq	37,60 mq	0,4	15,04 mq	2,50 m	T
Cortile	720,00 mq	720,00 mq	0,10	72,00 mq	0,00 m	S1-T
			Totale superficie convenzionale:	**239,96 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**239,96 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8380,00 mq	8380,00 mq	1	8380,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**8380,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8380,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stagno	760,00 mq	760,00 mq	1	760,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**760,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**760,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Terreno agricolo	740,00 mq	740,00 mq	1	740,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**740,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**740,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/01/1986** al **01/01/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 1710 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 0,21 Piano T
Dal **01/01/1992** al **14/12/2007**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 1710 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 115,00 Piano T
Dal **10/03/2014** al **09/10/2014**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 1710 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita € 907,67 Piano S1-T-1
Dal **09/10/2014** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 1710 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 637,82 Piano S1-T-1
Dal **09/11/2015** al **15/07/2025**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 1710 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 228 mq Rendita € 637,82 Piano S1-T-1

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone è stato riscontrato che i titolari reali corrispondono a quelli catastali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 750249980 5d63885608885af30eb296a

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/03/1978** al **30/11/1988**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 165 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 93 20 Reddito dominicale € 12,03 Reddito agrario € 8,18
Dal **30/11/1988** al **31/01/2003**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 165 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 93 20 Reddito dominicale € 12,03 Reddito agrario € 8,18
Dal **31/01/2003** al **14/12/2007**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 165 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 83 80 Reddito dominicale € 10,82 Reddito agrario € 7,36
Dal **14/12/2007** al **14/04/2026**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 165 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 83 80 Reddito dominicale € 10,82 Reddito agrario € 7,36

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/03/1978** al **30/11/1988**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 166 Qualità Stagno Superficie (ha are ca) 00 07 60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **30/11/1988** al **14/12/2007**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 166 Qualità Stagno Superficie (ha are ca) 00 07 60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **14/12/2007** al **14/04/2026**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 166 Qualità Stagno Superficie (ha are ca) 00 07 60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/03/1978** al **30/11/1988**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 167 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 40 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,31
Dal **30/11/1988** al **31/01/2003**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 167 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 40 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,31
Dal **31/01/2003** al **14/12/2007**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 167 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 40 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,31
Dal **14/12/2007** al **14/04/2026**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 167 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 40 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,31

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1710			A2	4	9,5 vani	228 mq	637,82 €	S1-T-1	si

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	165				Prato	0	00 83 80	10,82 €	7,36 €	

Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo è stato verificato che sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	166				Stagno		00 07 60	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo è stato verificato che sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	167				Pascolo	0	00 07 40	0,57 €	0,31 €	

Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo è stato verificato che sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

dei diritti reali.

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore [redacted] nella persona della sig. ra [redacted] in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore [redacted] nella persona della sig. ra [redacted], in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore [redacted] nella persona della sig. ra [redacted] in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore [redacted] nella persona della sig. ra [redacted], in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle verifiche eseguite in sede di accesso ai luoghi svoltosi in data 28/05/2025, è stato constatato che il bene versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle verifiche eseguite in sede di accesso ai luoghi svoltosi in data 28/05/2025, è stato constatato che il bene versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle verifiche eseguite in sede di accesso ai luoghi svoltosi in data 28/05/2025, è stato constatato che il bene versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle verifiche eseguite in sede di accesso ai luoghi svoltosi in data 28/05/2025, è stato constatato che il bene versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Trattasi di immobile residenziale indipendente che non condivide parti o spazi comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Trattasi di terreno a servizio/pertinenza dell'immobile identificato al foglio 12 part. 1710.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Trattasi di stagno, a servizio dell'immobile identificato al foglio 12 part. 1710

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Trattasi di stagno, a servizio dell'immobile identificato al foglio 12 part. 1710

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Piglio (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo portale amministrativo del comune, in data 11/07/2025, è emerso quanto segue:
il terreno su cui insiste l'immobile non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).
Risulta tuttavia assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Piglio (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo portale amministrativo del comune, in data 11/07/2025, è emerso quanto segue:
il terreno non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).
Risulta tuttavia assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Piglio (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo portale amministrativo del comune, in data 11/07/2025, è emerso quanto segue:
il terreno non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a
vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).
Risulta tuttavia assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Piglio (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo portale amministrativo del comune, in data 11/07/2025, è emerso quanto segue:
il terreno non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a
vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).
Risulta tuttavia assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

L'immobile oggetto di pignoramento si configura come un unità immobiliare della tipologia "villa indipendente", a destinazione d'uso residenziale, articolata su tre livelli di cui: uno interrato su tre lati e due fuori terra.
Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
STRUTTURA: la struttura portante è in parte realizzata in conglomerato cementizio armato ed in parte in muratura, con solai piani intermedi presumibilmente in laterocemento. I livelli sono collegati internamente tra loro da una scala in conglomerato cementizio armato, rivestita in marmo travertino.
ESPOSIZIONE: Nord/Est - Sud/Ovest;
ALTEZZA UTILE INTERNA: al piano interrato, altezza media 2,50 mt, piano terra 2,70 mt, piano sottotetto altezza media 2,60 mt;
COPERTURA: La copertura è a falde inclinate, con struttura in legno, rifinita con coppia alla romana.
PARETI ESTERNE ED INTERNE: il paramento murario esterno si presenta interamente rivestito in pietra calcarea.
Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati, rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera, ad eccezione dei bagni e della cucina e dell'angolo cottura, rifinite con piastrelle di gres.
PAVIMENTAZIONE INTERNA: finitura con piastrelle di gres;
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: serramenti in alluminio con doppio vetro isolante; oscuranti tipo persiane in alluminio.
Gli infissi interni sono in legno.
IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V.
IMPIANTO IDRICO: sottotraccia. Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene in fossa settica tipo Imhoff;
IMPIANTO TERMICO: allaccio alla rete di distribuzione del gas metano. L'abitazione è termoautonoma con caldaia per produzione di calore ed acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore nei vari ambienti avviene mediante sistema di riscaldamento a pavimento (pavimento radiante).
L'unità immobiliare è priva di approvvigionamento da fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, solare

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

termico). Al piano terra è presente un'area porticata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Trattasi di terreno coltivato a prato stabile, identificato al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 165.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Trattasi di un stagno identificato al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 166 ad uso pertinenziale del fabbricato identificato catastalmente al foglio 12 part. 1710.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Trattasi di terreno con qualità di coltura pascolo, identificato al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 167.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore esecutato, nella persona della sig. ra [redacted] in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore esecutato, nella persona della sig. ra [redacted] in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore esecutato, nella persona della sig. ra [redacted] in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 750249980 5d63885608885af30eb296a

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore esecutato, nella persona della sig. ra [redacted] in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Dal 08/04/1978</td><td rowspan="3">[redacted]</td><td>
ATTO DI DONAZIONE - DONAZIONE ACCETTATA
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Tommaso Ceccaroni</td><td>11/03/1978</td><td>9316</td><td>7120</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Frosinone</td><td>08/04/1978</td><td>4605</td><td>4219</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 28/04/1990 al 21/12/2007</td><td>
ATTO DI SUCCESSIONE
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Ufficio del registro di Frosinone</td><td>30/01/1988</td><td>78</td><td>448</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Frosinone</td><td>28/04/1990</td><td>6168</td><td>5144</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 21/12/2007</td><td>[redacted]</td><td>ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
</table>

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

	[redacted]	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MARCO PAPI DI ROMA	14/12/2007	112492	31542
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	21/12/2007	34160	20935
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/04/2026**	[redacted]	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO PAPI MARCO	14/12/2007	112492	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	03/04/2026	6325	4989
		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.

L'ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI [redacted] A PARTE DI [redacted] FIGLI) NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 14/12/2007 REP. 112492 AI ROGITI DEL NOTAIO PAPI MARCO DA ROMA E TRASCRITTO IN DATA 21/12/2007 AI NN. 34160/20935. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELLEREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO OLOGRAFO DEL 30/11/1989 A ROGITO DEL NOTAIO COFIMARCO DA ROMA REP. 32446.
A Nardi Franca, il bene è pervenuto per atto di donazione - donazione accettata da Nardi Alessandro. Nello specifico, tale atto riguarda i beni distinti al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 165 - 166 - 167.
L'attuale particella oggetto di procedura esecutiva, distinta al catasto terreni del suddetto comune al foglio 12 part. 1710 deriva da dalla particella foglio 12 part. 165, per TIPO MAPPALE del 31/01/2003 Pratica n. 18185 in

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

atti dal 31/01/2003 (n. 70327.1/1985).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/04/1978**	[redacted]	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Tommaso Ceccaroni	11/03/1978		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	08/04/1978	4605	4219
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/04/1990** al **21/12/2007**	[redacted]	**ATTO DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del registro di Frosinone	30/01/1988	78	448
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	28/04/1990	6168	5144
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/12/2007**	[redacted]	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MARCO PAPI DI ROMA	14/12/2007	112492	31542
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	21/12/2007	34160	20935
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/04/2026**	[redacted]	**TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO PAPI MARCO	14/12/2007	112492	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	03/04/2026	6325	4989
		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.

[redacted]
DI COMPRAVENDITA DEL 14/12/2007 REP. 112492 AI
ROGITI DEL NOTAIO PAPI MARCO DA ROMA E TRASCRITTO IN DATA 21/12/2007 AI NN. 34160/20935. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELLEREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO OLOGRAFO DEL 30/11/1989 A ROGITO DEL NOTAIO COFIMARCO DA ROMA REP. 32446.
A Nardi Franca, il bene è pervenuto per atto di donazione - donazione accettata da Nardi Alessandro: Nello specifico, tale atto riguarda i beni distinti al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 165 - 166 - 167.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/04/1978**	[redacted]	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Tommaso Ceccaroni			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	08/04/1978	4605	4219

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/04/1990** al **21/12/2007**	[redacted]	**ATTO DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del registro di Frosinone	30/01/1988	78	448
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	28/04/1990	6168	5144
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/12/2007**	[redacted]	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MARCO PAPI DI ROMA	14/12/2007	112492	31542
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	21/12/2007	34160	20935
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/04/2026**	[redacted]	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO PAPI MARCO	14/12/2007	112492	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	03/04/2026	6325	4989
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

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.

ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI [redacted] DA PARTE DI [redacted] (FIGLI) NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 14/12/2007 REP. 112492 AI ROGITI DEL NOTAIO PAPI MARCO DA ROMA E TRASCRITTO IN DATA 21/12/2007 AI NN. 34160/20935. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELLEREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO OLOGRAFO DEL 30/11/1989 A ROGITO DEL NOTAIO COFIMARCO DA ROMA REP. 32446.
A Nardi Franca, il bene è pervenuto per atto di donazione - donazione accettata da Nardi Alessandro. Nello specifico, tale atto riguarda i beni distinti al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 165 - 166 - 167.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/04/1978**	[redacted]	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Tommaso Ceccaroni	11/03/1978		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	08/04/1978	4605	4219
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/04/1990** al **21/12/2007**	[redacted]	**ATTO DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del registro di Frosinone	30/01/1988	78	448
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	28/04/1990	6168	5144
		Registrazione			

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/12/2007**	[redacted]	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MARCO PAPI DI ROMA	14/12/2007	112492	31542
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	21/12/2007	34160	20935
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/04/2026**	[redacted]	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO PAPI MARCO	14/12/2007	112492	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	03/04/2026	6325	4989
		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.

ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI [redacted] DA PARTE DI [redacted] (FIGLI) NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 14/12/2007 REP. 112492 AI
ROGITI DEL NOTAIO PAPI MARCO DA ROMA E TRASCRITTO IN DATA 21/12/2007 AI NN. 34160/20935. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELLEREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO OLOGRAFO DEL 30/11/1989 A ROGITO DEL NOTAIO COFIMARCO DA ROMA REP. 32446.
A Nardi Franca, il bene è pervenuto per atto di donazione - donazione accettata da Nardi Alessandro. Nello

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 750249980 5d6388560885af30eb296a

specifico, tale atto riguarda i beni distinti al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 165 - 166 - 167.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 01/02/2012
  Reg. gen. 2734 - Reg. part. 176
  Quota: 1/1
  Importo: € 64.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 32.000,00
  Rogante: Notaio Giorgi Giorgio
  Data: 27/01/2012

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 24/02/2025
  Reg. gen. 3224 - Reg. part. 2501
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 01/02/2012
  Reg. gen. 2734 - Reg. part. 176
  Quota: 1/1
  Importo: € 64.000,00
  A favore di [redacted]

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Contro [redacted]
Capitale: € 32.000,00
Rogante: Notaio Giorgi Giorgio
Data: 27/01/2012

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 24/02/2025
  Reg. gen. 3224 - Reg. part. 2501
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro ~~Sisti Simone~~

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 01/02/2012
  Reg. gen. 2734 - Reg. part. 176
  Quota: 1/1
  Importo: € 64.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 32.000,00
  Rogante: Notaio Giorgi Giorgio
  Data: 27/01/2012

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 24/02/2025
  Reg. gen. 3224 - Reg. part. 2501

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Quota: 1/1
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 01/02/2012
  Reg. gen. 2734 - Reg. part. 176
  Quota: 1/1
  Importo: € 64.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 32.000,00
  Rogante: Notaio Giorgi Giorgio
  Data: 27/01/2012

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 24/02/2025
  Reg. gen. 3224 - Reg. part. 2501
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento,

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Il comune di Piglio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con norme tecniche allegate. Secondo il suddetto PRG, la particella su cui insiste l'immobile, identificata in catasto al foglio 12 particella 1710, ricade in zona omogenea "E sottozona E3 - boschiv e montane", di cui all'art. 23 delle NTA del PRG del comune di Piglio.
Parte della suddetta particella, ovvero la porzione in prossimità del tracciato stradale, è gravata da vincolo di PRG di rispetto stradale e ferroviario.
Per quanto attiene i vincoli di tipo paesaggistico, la particella ricade per la sua interezza, in ambito di vincolo paesaggistico, perimetrato dalla Tavola B - Ex 1497 cd - BENI PAESAGGISTICI, articolo 134 comma 1 lettere c) e d) del DLgs
42/2004 - di cui all'art. 8 delle NTA del PTPR, ovvero il vincolo paesaggistico introdotto dalla Legge 1497/1939, che protegge le bellezze naturali e panoramiche. Ai beni paesaggistici così individuati, si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme di piano, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.
Il lotto risulta inoltre assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Il comune di Piglio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con norme tecniche allegate.
Secondo il suddetto PRG, parte della particella oggetto di pignoramento, identificata in catasto al foglio 12 particella 165, ricade per metri quadri 3.091 in zona omogenea "F1 - Attrezzature e servizi collettivi", di cui all'art. 25 delle NTA del PRG; parte, pari a 3.294 mq, è gravata da vincolo di PRG di rispetto stradale e ferroviario; parte, ovvero 3.495 mq, ricade in zona omogenea "E- Sottozona E3 - Boschive e Montane", di cui all'art. 23 delle NTA del PRG.
Per quanto attiene i vincoli di tipo paesaggistico, la particella ricade per la sua interezza, in ambito di vincolo paesaggistico, perimetrato dalla Tavola B - Ex 1497 cd - BENI PAESAGGISTICI, articolo 134 comma 1 lettere c) e d) del DLgs
42/2004 - di cui all'art. 8 delle NTA del PTPR, ovvero il vincolo paesaggistico introdotto dalla Legge 1497/1939, che protegge le bellezze naturali e panoramiche. Ai beni paesaggistici così individuati, si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme di piano, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.
Il lotto risulta inoltre assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Il comune di Piglio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con norme tecniche allegate. Secondo il suddetto PRG, la particella oggetto di pignoramento, identificata in catasto al foglio 12 particella 166, ricade in zona omogenea "F sottozona F1 - Attrezzature e servizi collettivi", di cui all'art. 25 delle NTA del PRG del comune di Piglio.

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Per quanto attiene i vincoli di tipo paesaggistico, la particella ricade per la sua interezza, in ambito di vincolo paesaggistico, perimetrato dalla Tavola B - Ex 1497 cd - BENI PAESAGGISTICI, articolo 134 comma 1 lettere c) e d) del DLgs
42/2004 - di cui all'art. 8 delle NTA del PTPR, ovvero il vincolo paesaggistico introdotto dalla Legge 1497/1939, che protegge le bellezze naturali e panoramiche. Ai beni paesaggistici così individuati, si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme di piano, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.
Il lotto risulta inoltre assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Il comune di Piglio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con norme tecniche allegate.
Secondo il suddetto PRG, parte della particella oggetto di pignoramento, identificata in catasto al foglio 12 particella 167, ricade per metri quadri 740 in zona omogenea "F1 - Attrezzature e servizi collettivi", di cui all'art. 25 delle NTA del PRG; parte, pari a 107 mq, è gravata da vincolo di PRG di rispetto stradale e ferroviario;
Per quanto attiene i vincoli di tipo paesaggistico, la particella ricade per la sua interezza, in ambito di vincolo paesaggistico, perimetrato dalla Tavola B - Ex 1497 cd - BENI PAESAGGISTICI, articolo 134 comma 1 lettere c) e d) del DLgs
42/2004 - di cui all'art. 8 delle NTA del PTPR, ovvero il vincolo paesaggistico introdotto dalla Legge 1497/1939, che protegge le bellezze naturali e panoramiche. Ai beni paesaggistici così individuati, si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme di piano, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.
Il lotto risulta inoltre assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Piglio, previa richiesta di accesso agli amministrativi, inviata a mezzo portale telematico del comune, in data 11/07/2025, protocollata con numero 6115 del 12/07/2025, è emerso quanto a seguire:
l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato originariamente realizzato previo rilascio di autorizzazione a costruire prot. 469 del 28/08/1979 da parte del comune di Piglio, la quale autorizzava la costruzione di un fabbricato ad uso non residenziale.
Successivamente a tale titolo, per effetto del cambio di destinazione d'uso da locale deposito a civile abitazione, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi del della legge 47/85, prot. 2582.
Ai fini del completamento dell'istruttoria per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, veniva rilasciata dal comune di Piglio, in data 27 luglio 2011 prot. 5855, autorizzazione paesaggistica per l'area gravata da vincolo ai sensi della legge 1497/39 ora DL 42/2004.
Essendo l'area assoggettata a vincolo idrogeologico, veniva rilasciata dalla Provincia di Frosinone, autorizzazione ad eseguire i movimenti terra, valevole ai soli fini del RDL n. 3267/1923 (vincolo idrogeologico).
In data 21/09/2012, il comune di Piglio rilasciava al debitore [redacted] permesso di costruire prot. 7262 rif. 1836/09, avente ad oggetto: realizzazione portico, ampliamento igienico sanitario, garage ed intercapedine.

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Non risultano ulteriori titoli edilizi successivi al suddetto permesso di costruire.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero permesso di costruire avente ad oggetto la realizzazione di: portico, ampliamento igienico sanitario, garage ed intercapedine, prot. 7262 rif. 1836/09.
Le difformità riscontrate sul posto, rispetto a quanto rappresentato graficamente nel titolo edilizio, sono le seguenti:
1- All'interno dell'immobile, è presente una scala con struttura in conglomerato cementizio armato, di collegamento tra i piani seminterrato/terra e terra/sottotetto, non prevista dal progetto;
2- il sottotetto risulta essere stato autorizzato come volume non praticabile e non accessibile, ovvero non comunicante con i piani sottostanti tramite scala, e pertanto non fruibile ai fini abitativi;
3- a piano terra, sono stati rilevati incrementi volumetrici non autorizzati, ovvero tutto il volume della cucina e del ripostiglio sui lati sud ed est dell'immobile. Da progetto, infatti, nella zona in cui è stato ricavato il volume della cucina, sarebbe stata prevista un'area porticata, aperta su tre lati, di 10 mq di superficie. Tale cubatura, in ampliamento del piano terra, non autorizzata, è quantificabile in circa 78,40 mc.
4- al piano primo, è stato rilevato un incremento volumetrico pari a circa 30 mc, determinato dal mancato rispetto delle altezze delle falde del tetto, rispetto a quelle dichiarate in fase progettuale. Infatti, è stata rilevata un altezza interna al colmo di 2,98 mt a fronte di un'altezza dichiarata di 2,35 mt, ed un'altezza interna in gronda di 2,33 mt a fronte di un'altezza dichiarata in progetto di 1,25 mt. L'incremento volumetrico del piano primo è stato determinato, come già anticipato, da una modifica al posizionamento ed inclinazione delle falde del tetto rispetto al progetto.
Tra piano terra e piano primo è stato rilevato, dunque, un incremento volumetrico totale non autorizzato pari a circa 108 mc.
5- al piano interrato, all'interno di uno dei due vani indicati sull'elaborato di progetto come garage interrato, sono stati ricavati due ambienti finestrati ad uso camere da letto oltre a bagno e ripostiglio. Inoltre, all'interno dell'intercapedine, così indicata sul progetto, sono stati ricavati locali ad uso deposito e locali tecnici;
6- Sul lato sud/ovest dell'immobile, è stata realizzata un'area porticata, con colonne in blocchi di calcestruzzo e copertura con struttura lignea rifinita in coppi, della superficie di 37,60 mq, non prevista dal progetto ed in assenza dell'autorizzazione sismica;
7- al piano primo, è stata rilevata la presenza di un balcone di circa 3 mq di superficie, non presente sul progetto presentato;
8- Al piano primo, sono state realizzate delle aperture finestrate sulla parete perimetrale portante, non presenti sul progetto.

Il permesso di costruire, dal punto di vista documentale è carente della seguente documentazione:
- comunicazione di fine lavori, architettonica e strutturale;
- Segnalazione certificata di agibilità;

CONSIDERAZIONI FINALI IN MERITO ALLA SANBILITA' DEGLI ABUSI RILEVATI
Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale e dall'analisi della normativa urbanistica, ai vari livelli, si riscontra che gran parte delle opere realizzate in difformità al titolo edilizio autorizzativo, non è sanabile, data la consistenza degli abusi realizzati e la presenza del vincolo paesaggistico. Nella fattispecie, il caso in esame non rientra tra quelli contemplati dall'ammissibilità dell'accertamento di compatibilità paesaggistica art. 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 comma 4. Si dovrà procedere, pertanto, alla messa in pristino dello stato dei luoghi ove le opere non siano sanabili.
1- Per quanto riguarda la scala di collegamento tra i tre livelli, ovvero un difformità di tipo strutturale, è consentita la "sanatoria opere strutturali" ovvero l'atto di regolarizzazione di difformità o abusi edilizi che riguardano le strutture portanti di un edificio. Il Decreto "Salva Casa" (legge 105/2024) ha introdotto modifiche al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001), ampliando la possibilità di regolarizzare questi interventi,

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

attraverso una procedura di attestazione di conformità sismica per abusi minori. Questa procedura, spesso chiamata "sanatoria strutturale", richiede la presentazione di una relazione asseverata da un tecnico abilitato che dimostri la rispondenza dell'opera alle normative vigenti al momento della presentazione dell'istanza e la sicurezza complessiva dell'edificio. Il processo prevede l'emissione di un'attestazione di conformità sismica che asseveri che l'opera esistente è conforme ai requisiti di sicurezza strutturale. Si stimano i costi per spese tecniche e sanzioni, in circa 5.000,00 euro.
2-Per quanto riguarda le difformità relative all'aumento volumetrico con cambio d'uso del piano primo, non risultano essere sanabili. Non può trovare applicazione la legge regionale 12/2025 (semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio, emanata in attuazione del c.d. decreto salva casa, che introduce modifiche alla legge regionale 16 aprile 2009 n. 13 "disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti") in quanto non sussiste il requisito della legittimità dell'edificio in cui è inserito il sottotetto. Si stimano i costi per la demolizione, la messa in pristino, lo smaltimento del materiale di risulta, e la realizzazione di nuova copertura conforme al progetto presentato, in circa 50.000 euro.
3- Per quanto riguarda l'aumento volumetrico al piano terra, anch'esso non risulta essere sanabile. Si stimano i costi di demolizione, messa in pristino e smaltimento del materiale di risulta, in circa 15.000 euro.
4- gli ambienti ricavati al piano interrato sono sanabili mediante istanza SCIA, come superfici non residenziali. Si stimano i costi per oneri e spese tecniche in circa 5.000 euro.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si rileva che sul terreno non insistono fabbricati suscettibili di rilascio di titoli edilizi, né risultano presenti costruzioni aventi caratteristiche tali da configurarsi come edifici autonomi sotto il profilo urbanistico-edilizio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sul bene non insistono fabbricati suscettibili di rilascio di concessione edilizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sull'unità immobiliare non insistono fabbricati suscettibili di rilascio di concessione edilizia.

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile residenziale indipendente che non condivide parti o spazi comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di terreno a servizio di immobile residenziale indipendente oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di stagno a servizio dell'immobile residenziale indipendente oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIGLIO (FR) - CONTRADA MIGNANO, 03010

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di terreno a servizio di immobile residenziale indipendente oggetto della presente procedura esecutiva.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
  L'immobile di cui trattasi è un fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Piglio, in Contrada Mignano, a circa 1 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale su tre piani fuori terra, oltre area giardinata. Al complesso si accede mediante un ingresso carrabile ubicato lungo Via Piagge. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: al piano primo sottostrada: locali tecnici e di servizio, disimpegno e scala; al piano terra: area esterna porticata, ingresso, bagno, cucina, ripostiglio, soggiorno/pranzo, disimpegno; al piano primo bagno, disimpegno, due camere da letto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1710, Categoria A2, Graffato si
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 143.976,00
  Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetico comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Piglio (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.
  Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 600,00 euro/mq.
  Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per abitazioni civili in

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

ottimo stato manutentivo, stima un valore minimo di 455,00 €/mq ed un valore massimo di 580,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
  Oggetto del pignoramento, è un terreno ad uso giardino, a servizio del fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è un terreno ad uso giardino identificato al catasto terreni del comune di piaglio al foglio 12 part. 165. Detto terreno circonda su tre lati il fabbricato distinto al foglio 12 part. 1710, anch'esso oggetto di procedura esecutiva. L'area è caratterizzata da una morfologia dolcemente declive e andamento regolare, ed è inserita in un contesto collinare di pregio paesaggistico. La superficie risulta in gran parte sistemata a prato stabile, con manto erboso ben mantenuto e presenza diffusa di essenze arboree ornamentali e da frutto, distribuite in modo sparso. L'area appare curata e regolarmente manutenuta, con assenza di fenomeni evidenti di degrado o dissesto. Il terreno gode di buona esposizione e luminosità, con vista aperta sul paesaggio circostante, costituito da rilievi collinari boscati.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 165, Qualità Prato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 12.570,00
  Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 52 del 21/06/2022.
  Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 della provincia di Frosinone, in cui rientra il comune di Piglio (FR). Per terreni aventi coltura di prato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 7.800 euro/ha ovvero 0,78 euro/mq.
  Considerate le caratteristiche del bene in oggetto (pertinenza al fabbricato residenziale, ottima fruibilità, posizione panoramica e qualità paesaggistica) viste le risultanze delle indagini di mercato eseguite presso gli operatori del mercato locale, si stima il più probabile valore unitario in 1,5 €/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
  Oggetto del pignoramento, è uno stagno, a servizio di un fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è uno identificato al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 166. Lo stagno si presenta come un piccolo specchio d'acqua con vegetazione lacustre.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 166, Qualità Stagno

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 760,00
Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 52 del 21/06/2022.
Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 della provincia di Frosinone, in cui rientra il comune di Piglio (FR). Per il terreno avente qualità di stagno, si utilizza il valore della qualità prato, che la tabella dei Valori Agricoli Medi stima con un valore agricolo di 7.800 euro/ha ovvero 0,78 euro/mq.
Considerate le caratteristiche del bene in oggetto (pertinenza al fabbricato residenziale, ottima fruibilità, posizione panoramica e qualità paesaggistica) viste le risultanze delle indagini di mercato eseguite presso gli operatori del mercato locale, si stima il più probabile valore unitario in 1,00 €/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
Oggetto del pignoramento, è un terreno ad uso giardino, a servizio del fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è un terreno ad uso giardino identificato al catasto terreni del comune di piaglio al foglio 12 part. 167. L'area è caratterizzata da una morfologia dolcemente declive e andamento regolare, ed è inserita in un contesto collinare di pregio paesaggistico. La superficie risulta in gran parte sistemata a prato stabile, con manto erboso ben mantenuto e presenza diffusa di essenze arboree ornamentali e da frutto, distribuite in modo sparso. L'area appare curata e regolarmente manutenuta, con assenza di fenomeni evidenti di degrado o dissesto. Il terreno gode di buona esposizione e luminosità, con vista aperta sul paesaggio circostante, costituito da rilievi collinari boscati.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 167, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.110,00
Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 52 del 21/06/2022.
Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 della provincia di Frosinone, in cui rientra il comune di Piglio (FR). Per terreni aventi coltura di pascolo, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 2.300 euro/ha ovvero 0,23 euro/mq.
Considerate le caratteristiche del bene in oggetto (pertinenza al fabbricato residenziale, ottima fruibilità, posizione panoramica e qualità paesaggistica) viste le risultanze delle indagini di mercato eseguite presso gli operatori del mercato locale, si stima il più probabile valore unitario in 1,5 €/mq.

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

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Bene N° 1 - Villa Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010	239,96 mq	600,00 €/mq	€ 143.976,00	100,00%	€ 143.976,00
Bene N° 2 - Terreno Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010	8380,00 mq	1,50 €/mq	€ 12.570,00	100,00%	€ 12.570,00
Bene N° 3 - Terreno Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010	760,00 mq	1,00 €/mq	€ 760,00	100,00%	€ 760,00
Bene N° 4 - Terreno Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010	740,00 mq	1,50 €/mq	€ 1.110,00	100,00%	€ 1.110,00
				Valore di stima:	€ 158.416,00

Valore di stima: € 158.416,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Ripristino stato dei luoghi	65.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - oneri e spese tecniche per regolarizzazioni	10.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 83.416,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetico comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Piglio (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.
Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 600,00 euro/mq.
Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per abitazioni civili in ottimo stato manutentivo, stima un valore minimo di 455,00 €/mq ed un valore massimo di 580,00 €/mq.
Al valore di stima così ottenuto, si detraggono i costi per regolarizzazione abusi edilizi e ripristino stato dei luoghi.

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 52 del 21/06/2022.
Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 della provincia di Frosinone, in cui rientra il comune di Piglio (FR). Per terreni aventi coltura di prato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 7.800 euro/ha ovvero 0,78 euro/mq.
Per il terreno avente qualità di stagno, si utilizza il valore della qualità prato, che la tabella dei Valori Agricoli Medi stima con un valore agricolo di 7.800 euro/ha ovvero 0,78 euro/mq.
Per terreni aventi coltura di pascolo, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 2.300 euro/ha ovvero 0,23 euro/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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.

Ceccano, li 21/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Quattrini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita notaio Papi (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di successione testamento (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire prot. 7262 del 22/09/2011 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/05/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato progettuale al permesso di costruire (Aggiornamento al 31/07/2025)

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche e schede catastali (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio raccomandate (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (Aggiornamento al 03/04/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione - donazione accettata 08/04/1978 (Aggiornamento al 12/07/2026)

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
  L'immobile di cui trattasi è un fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Piglio, in Contrada Mignano, a circa 1 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale su tre piani fuori terra, oltre area giardinata. Al complesso si accede mediante un ingresso carrabile ubicato lungo Via Piagge. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: al piano primo sottostrada: locali tecnici e di servizio, disimpegno e scala; al piano terra: area esterna porticata, ingresso, bagno, cucina, ripostiglio, soggiorno/pranzo, disimpegno; al piano primo bagno, disimpegno, due camere da letto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1710, Categoria A2, Graffato si
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il comune di Piglio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con norme tecniche allegate. Secondo il suddetto PRG, la particella su cui insiste l'immobile, identificata in catasto al foglio 12 particella 1710, ricade in zona omogenea "E sottozona E3 - boschiv e montane", di cui all'art. 23 delle NTA del PRG del comune di Piglio. Parte della suddetta particella, ovvero la porzione in prossimità del tracciato stradale, è gravata da vincolo di PRG di rispetto stradale e ferroviario. Per quanto attiene i vincoli di tipo paesaggistico, la particella ricade per la sua interezza, in ambito di vincolo paesaggistico, perimetrato dalla Tavola B - Ex 1497 cd - BENI PAESAGGISTICI, articolo 134 comma 1 lettere c) e d) del DLgs 42/2004 - di cui all'art. 8 delle NTA del PTPR, ovvero il vincolo paesaggistico introdotto dalla Legge 1497/1939, che protegge le bellezze naturali e panoramiche. Ai beni paesaggistici così individuati, si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme di piano, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice. Il lotto risulta inoltre assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
  Oggetto del pignoramento, è un terreno ad uso giardino, a servizio del fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è un terreno ad uso giardino identificato al catasto terreni del comune di piaglio al foglio 12 part. 165. Detto terreno circonda su tre lati il fabbricato distinto al foglio 12 part. 1710, anch'esso oggetto di procedura esecutiva. L'area è caratterizzata da una morfologia dolcemente declive e andamento regolare, ed è

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

inserita in un contesto collinare di pregio paesaggistico. La superficie risulta in gran parte sistemata a prato stabile, con manto erboso ben mantenuto e presenza diffusa di essenze arboree ornamentali e da frutto, distribuite in modo sparso. L'area appare curata e regolarmente manutenuta, con assenza di fenomeni evidenti di degrado o dissesto. Il terreno gode di buona esposizione e luminosità, con vista aperta sul paesaggio circostante, costituito da rilievi collinari boscati.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 165, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Piglio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con norme tecniche allegate. Secondo il suddetto PRG, parte della particella oggetto di pignoramento, identificata in catasto al foglio 12 particella 165, ricade per metri quadri 3.091 in zona omogenea "F1 - Attrezzature e servizi collettivi", di cui all'art. 25 delle NTA del PRG; parte, pari a 3.294 mq, è gravata da vincolo di PRG di rispetto stradale e ferroviario; parte, ovvero 3.495 mq, ricade in zona omogenea "E-Sottozona E3 - Boschive e Montane", di cui all'art. 23 delle NTA del PRG. Per quanto attiene i vincoli di tipo paesaggistico, la particella ricade per la sua interezza, in ambito di vincolo paesaggistico, perimetrato dalla Tavola B - Ex 1497 cd - BENI PAESAGGISTICI, articolo 134 comma 1 lettere c) e d) del DLgs 42/2004 - di cui all'art. 8 delle NTA del PTPR, ovvero il vincolo paesaggistico introdotto dalla Legge 1497/1939, che protegge le bellezze naturali e panoramiche. Ai beni paesaggistici così individuati, si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme di piano, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice. Il lotto risulta inoltre assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
  Oggetto del pignoramento, è uno stagno, a servizio di un fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è uno identificato al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 166. Lo stagno si presenta come un piccolo specchio d'acqua con vegetazione lacustre.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 166, Qualità Stagno
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il comune di Piglio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con norme tecniche allegate. Secondo il suddetto PRG, la particella oggetto di pignoramento, identificata in catasto al foglio 12 particella 166, ricade in zona omogenea "F sottozona F1 - Attrezzature e servizi collettivi", di cui all'art. 25 delle NTA del PRG del comune di Piglio. Per quanto attiene i vincoli di tipo paesaggistico, la particella ricade per la sua interezza, in ambito di vincolo paesaggistico, perimetrato dalla Tavola B - Ex 1497 cd - BENI PAESAGGISTICI, articolo 134 comma 1 lettere c) e d) del DLgs 42/2004 - di cui all'art. 8 delle NTA del PTPR, ovvero il vincolo paesaggistico introdotto dalla Legge 1497/1939, che protegge le bellezze naturali e panoramiche. Ai beni paesaggistici così individuati, si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme di piano, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice. Il lotto risulta inoltre assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010
  Oggetto del pignoramento, è un terreno ad uso giardino, a servizio del fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è un terreno ad uso giardino identificato al catasto terreni del comune di piaglio al foglio 12 part. 167. L'area è caratterizzata da una morfologia dolcemente declive e andamento regolare, ed è inserita in un contesto collinare di pregio paesaggistico. La superficie risulta in gran parte sistemata a prato stabile, con manto erboso ben mantenuto e presenza diffusa di essenze arboree ornamentali e da frutto, distribuite in modo sparso. L'area appare curata e regolarmente manutenuta, con assenza di fenomeni evidenti di degrado o dissesto. Il terreno gode di buona esposizione e luminosità, con vista aperta sul paesaggio circostante, costituito da rilievi collinari boscati.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 167, Qualità Pascolo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il comune di Piglio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con norme tecniche allegate. Secondo il suddetto PRG, parte della particella oggetto di pignoramento, identificata in catasto al foglio 12 particella 167, ricade per metri quadri 740 in zona omogenea "F1 - Attrezzature e servizi collettivi", di cui all'art. 25 delle NTA del PRG; parte, pari a 107 mq, è gravata da vincolo di PRG di rispetto stradale e ferroviario; Per quanto attiene i vincoli di tipo paesaggistico, la particella ricade per la sua interezza, in ambito di vincolo paesaggistico, perimetrato dalla Tavola B - Ex 1497 cd - BENI PAESAGGISTICI, articolo 134 comma 1 lettere c) e d) del DLgs 42/2004 - di cui all'art. 8 delle NTA del PTPR, ovvero il vincolo paesaggistico introdotto dalla Legge 1497/1939, che protegge le bellezze naturali e panoramiche. Ai beni paesaggistici così individuati, si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme di piano, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice. Il lotto risulta inoltre assoggettato a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: **€ 83.416,00**

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.416,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1710, Categoria A2, Graffato si	**Superficie**	239,96 mq
Stato conservativo:	Dalle verifiche eseguite in sede di accesso ai luoghi svoltosi in data 28/05/2025, è stato constatato che il bene versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi è un fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Piglio, in Contrada Mignano, a circa 1 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale su tre piani fuori terra, oltre area giardinata. Al complesso si accede mediante un ingresso carrabile ubicato lungo Via Piagge. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: al piano primo sottostrada: locali tecnici e di servizio, disimpegno e scala; al piano terra: area esterna porticata, ingresso, bagno, cucina, ripostiglio, soggiorno/pranzo, disimpegno; al piano primo bagno, disimpegno, due camere da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore esecutato, nella persona della sig. ra [redacted], in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 165, Qualità Prato	**Superficie**	8380,00 mq
Stato conservativo:	Dalle verifiche eseguite in sede di accesso ai luoghi svoltosi in data 28/05/2025, è stato constatato che il bene versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Oggetto del pignoramento, è un terreno ad uso giardino, a servizio del fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il		

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 750249980 5d6388560885af30eb296a

	fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è un terreno ad uso giardino identificato al catasto terreni del comune di piaglio al foglio 12 part. 165. Detto terreno circonda su tre lati il fabbricato distinto al foglio 12 part. 1710, anch'esso oggetto di procedura esecutiva. L'area è caratterizzata da una morfologia dolcemente declive e andamento regolare, ed è inserita in un contesto collinare di pregio paesaggistico. La superficie risulta in gran parte sistemata a prato stabile, con manto erboso ben mantenuto e presenza diffusa di essenze arboree ornamentali e da frutto, distribuite in modo sparso. L'area appare curata e regolarmente manutenuta, con assenza di fenomeni evidenti di degrado o dissesto. Il terreno gode di buona esposizione e luminosità, con vista aperta sul paesaggio circostante, costituito da rilievi collinari boscati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore esecutato, nella persona della sig. ra [redacted], in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 166, Qualità Stagno	**Superficie**	760,00 mq
Stato conservativo:	Dalle verifiche eseguite in sede di accesso ai luoghi svoltosi in data 28/05/2025, è stato constatato che il bene versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Oggetto del pignoramento, è uno stagno, a servizio di un fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è uno identificato al catasto terreni del comune di Piglio al foglio 12 part. 166. Lo stagno si presenta come un piccolo specchio d'acqua con vegetazione lacustre.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore esecutato, nella persona della sig. ra [redacted], in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Piglio (FR) - Contrada Mignano, 03010		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 167, Qualità Pascolo	**Superficie**	740,00 mq
Stato conservativo:	Dalle verifiche eseguite in sede di accesso ai luoghi svoltosi in data 28/05/2025, è stato constatato che il bene versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Oggetto del pignoramento, è un terreno ad uso giardino, a servizio del fabbricato residenziale unifamiliare, tipologicamente identificabile come villa indipendente, sviluppata su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Piglio (FR), in Contrada Mignano, a circa 1,00 km dal centro storico. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo Via Piagge in direzione Altopiani di Arcinazzo. Con i mezzi pubblici l'immobile è raggiungibile mediante le linee extraurbane dei bus, la cui fermata è situata di fronte il fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni Fiuggi distante circa 20 km. A circa 1 km di distanza dal fabbricato, più precisamente al centro del paese, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare di cui trattasi è un terreno ad uso giardino identificato al catasto terreni del comune di piaglio al foglio 12 part. 167. L'area è caratterizzata da una morfologia dolcemente declive e andamento regolare, ed è inserita in un contesto collinare di pregio paesaggistico. La superficie risulta in gran parte sistemata a prato stabile, con manto erboso ben mantenuto e presenza diffusa di essenze arboree ornamentali e da frutto, distribuite in modo sparso. L'area appare curata e regolarmente manutenuta, con assenza di fenomeni evidenti di degrado o dissesto. Il terreno gode di buona esposizione e luminosità, con vista aperta sul paesaggio circostante, costituito da rilievi collinari boscati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore esecutato, nella persona della sig. ra [redacted] in virtù di sentenza di separazione consensuale del tribunale di Frosinone, sentenza n° 201/2024 pubblicata il 22/11/2024 RG 4768/2024.		

Firmato Da: ARMANDO QUATTRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7502499805d63885608885af30eb296a