

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Emilia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	13



Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	14
Patti	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	17
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	19



Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2024 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.550,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	36



INCARICO

In data 03/10/2024, il sottoscritto Geom. D'Emilia Fabrizio, con studio in VIA CLEMENTE HOFFBAUER N. 12 - 03100 - Frosinone (FR), email fabriziodemilia@alice.it, PEC fabrizio.demilia@geopec.it, Tel. 3392699666, 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** - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una porzione di Villino Bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p. T), piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile con terreni circostanti adibiti a corte.

La zona dove è ubicato il villino de quo è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli.

Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km, a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale.

Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.

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.

L'accesso sopralluogo presso i BENI immobiliari de quo siti in Comune di RIPI (FR) alla Via Serre N° 13/A, previa comunicazione del sottoscritto esperto Stimatore geom. FABRIZIO D'EMILIA a mezzo lettera Raccomandata A/R del 09.10.2024 N° 200087451594 e PEC del 09.10.2024, è iniziato in data 21.10.2024 e portato a termine lo stesso giorno alla presenza della Parte Debitrice Esecutata e del nominato Custode Avv.to ANTONELLO LUCCHESI .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°



Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno con destinazione agricola di pertinenza esclusiva della porzione di Villino bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p. T), piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile.

La zona dove è ubicato il villino è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli.

Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km , a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale.

Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.

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.

L'accesso sopralluogo presso il bene de quo sito in Comune di RIPI (FR) alla Via Serre N° 13/A, previa comunicazione del sottoscritto esperto Stimatore geom. FABRIZIO D'EMILIA a mezzo lettera Raccomandata A/R del 09.10.2024 N° 200087451594 e PEC del 09.10.2024, è iniziato in data 21.10.2024 e portato a termine lo stesso giorno alla presenza della Parte Debitrice Esecutata e del nominato Custode Avv.to ANTONELLO LUCCHESI .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno con destinazione agricola di pertinenza della porzione di Villino bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p.T),piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile.

La zona dove è ubicato il villino è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli.

Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km , a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale.

Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.

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.

L'accesso sopralluogo presso il bene de quo sito in Comune di RIPI (FR) alla Via Serre N° 13/A, previa comunicazione del sottoscritto esperto Stimatore geom. FABRIZIO D'EMILIA a mezzo lettera Raccomandata



A/R del 09.10.2024 N° 200087451594 e PEC del 09.10.2024, è iniziato in data 21.10.2024 e portato a termine lo stesso giorno alla presenza della Parte Debitrice Esecutata e del nominato Custode Avv.to ANTONELLO LUCCHESI .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Parte Debitrice Esecutata alla data di acquisto del bene (02.02.2007) dichiarava di essere Celibe.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Parte Debitrice Esecutata alla data di acquisto del bene (02.02.2007) dichiarava di essere Celibe.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Parte Debitrice Esecutata alla data di acquisto del bene (02.02.2007) dichiarava di essere Celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene di che trattasi confina con porzione di Villino Fg. 17 P.lla 1101 Sub 1, fondo di terreno P.lla 1104, fondo di terreno P.lla 1105, Viale di Accesso Comune da Via Serre, salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il predio di che trattasi confina con porzione di Villino Fg. 17 p.lla 1101 Sub 1 e p.lla 1105, fondo di terreno P.lla 690, Viale di Accesso Comune da Via Serre, salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il predio di che trattasi confina con fondo di terreno P.lla 690, fondo di terreno P.lla 1104 a due lati, Viale di Accesso Comune da Via Serre, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



PARTE di VILLINO ad uso CIVILE ABITAZIONE	43,20 mq	51,65 mq	1	51,65 mq	2,75 m	TERRA
PARTE AGRICOLA (Deposito)	26,90 mq	31,10 mq	0,50	15,55 mq	2,75 m	TERRA
Portico	20,30 mq	20,30 mq	0,35	7,10 mq	0,00 m	TERRA
Balcone	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	TERRA
Garage / Rimessa	67,60 mq	81,50 mq	0,50	40,75 mq	3,80 m	SEMINTERRATO
Locale Tecnico	13,95 mq	20,35 mq	0,30	6,10 mq	3,80 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				122,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto attiene la suddetta determinata SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA mi è d'uopo mettere in evidenza che la stessa è stata desunta tenendo in considerazione la DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA dalla Concessione Edilizia N° 11 rilasciata dal Comune di Ripi in data 17.04.2002 per la REALIZZAZIONE di un Fabbricato USO AGRICOLO E CIVILE ABITAZIONE. Pertanto, ho proceduto ad escludere tutte quelle opere edilizie realizzate difformemente alla C.E. e senza ulteriori titoli edilizi e precisamente:

- PIANO TERRA = porzione di portico con struttura in legno, trasformazione del balcone autorizzato (prospetto posteriore) in un vano chiuso adibito a ripostiglio, ulteriore balcone nel prospetto laterale, cambio di destinazione d'uso della porzione assentita a Fabbricato Agricolo/Deposito ad ABITAZIONE , diversa distribuzione degli spazi interni ;
- PIANO SEMINTERRATO (P. S1°)= prolungamento del locale idrico interno, vano tecnico esterno adibito a Centrale Termica;
- PIANO COPERTURA = mancata realizzazione della copertura del tipo a mansarda in c.a. .

Il tutto come meglio evidenziato nell'All. 8 - TAVOLA GRAFICA ABUSI , concernente le piante dei due piani (T-S1°) con evidenziate le difformità poste in essere rispetto alla C.E. n° 11/2002 .

Solo ai fini descrittivi, il villino de quo è dotato al P. Terra di due camere da letto, una sola/soggiorno con angolo cottura, un disimpegno , un bagno , un vano ripostiglio a servizio della camera padronale, una scala interna, due portici, due balconi; al P. Seminterrato di locali servizi (garage-rimessa-locale idrico-C.T.) .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2760,00 mq	2760,00 mq	1	2760,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2760,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	2760,00 mq	
---------------------------------------	------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un fondo di terreno di pertinenza esclusiva della porzione di Villino pignorata censita nel N.C.E.U. al Foglio 17 p.lla 1101 Sub 2 .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un fondo di terreno adibito a corte e di pertinenza esclusiva della porzione di Villino censita nel NCEU al Foglio 17 p.lla 1101 Sub 2 .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/1992 al 14/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 905 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 006290 Reddito dominicale € 21,12 Reddito agrario € 21,12
Dal 14/04/2005 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1079 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 006080 Reddito dominicale € 20,41 Reddito agrario € 20,41
Dal 15/11/2006 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1101



		Categoria EU Superficie catastale 00000215 mq
Dal 15/11/2006 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00000215 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,72
Dal 15/11/2006 al 02/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1101, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 247,90 Piano T-S1°
Dal 02/02/2007 al 06/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1101, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 247,90 Piano T-S1°

I TITOLARI catastali corrispondono a quelli REALI.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/1992 al 14/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 905 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 006290 Reddito dominicale € 21,12 Reddito agrario € 21,12
Dal 14/04/2005 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1100 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 005865 Reddito dominicale € 19,69 Reddito agrario € 19,69
Dal 29/11/2006 al 02/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1104 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 002760 Reddito dominicale € 9,27 Reddito agrario € 9,27
Dal 02/02/2007 al 06/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1104 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 002760 Reddito dominicale € 9,27 Reddito agrario € 9,27



I TITOLARI catastali corrispondono a quelli REALI.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/1992 al 29/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 134 Qualità FABB. RURALE Superficie (ha are ca) 000100
Dal 29/11/2006 al 02/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1102 Qualità FABB. RURALE Cl.3 Superficie (ha are ca) 000020
Dal 02/02/2007 al 06/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1102 Qualità FABB. RURALE Superficie (ha are ca) 000020

I TITOLARI catastali corrispondono a quelli REALI.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	17	1101	2		A2	4	4,0 vani	114 mq	247,9 €	T-S1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dell'esperito sopralluogo, il sottoscritto HA potuto riscontrare la NON CORRISPONDENZA CATASTALE tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) ed , infine , da quanto AUTORIZZATO con la Concessione Edilizia N° 11/2002 rilasciata dal Comune di Ripi .
Il tutto come meglio rappresentato nell'All. 7 - " TAVOLA GRAFICA-STATO DEI LUOGHI " .



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
17	1104				Seminativ o arborato	3	002760 mq	9,27 €	9,27 €	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dell'esperito sopralluogo, il sottoscritto HA potuto riscontrare la CORRISPONDENZA CATASTALE tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio (Catasto)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
17	1102				FABB. RURALE		000020 mq			

Corrispondenza catastale

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

A seguito dell'esperito sopralluogo, il sottoscritto HA potuto riscontrare la CORRISPONDENZA CATASTALE tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio (Catasto)



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

La porzione di Villino Bifamiliare de quo - allo stato attuale - presenta delle sostanziose difformità edilizie rispetto alla Concessione Edilizia N° 11 /2002 e ,pertanto , necessità di una Variante urbanistica presso il Comune di Ripi (FR).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il fondo di terreno de quo di pertinenza esclusiva della porzione di Villino Bifamiliare eseguita (Sub 2) ha accesso dalla strada Via Serre a mezzo di un Viale COMUNE con la proprietà attigua p.lla 1105 e 1101 Sub 1 del Fg. 17 (diritti di proprietà pari ad 1/2 cadauno) .

Tale Viale di accesso Comune brecciato è identificato con le p.lle 1106 e 1181-1182 .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il fondo di terreno de quo di pertinenza esclusiva della porzione di Villino Bifamiliare eseguita (Sub 2) ha accesso dalla strada Via Serre a mezzo di un Viale di Accesso COMUNE con la proprietà attigua p.lla 1105 e 1101 Sub 1 del Fg. 17 .

Tale viale comune è identificato con le p.lle 1106 e 1181 - 1182 (diritti di proprietà pari ad 1/2 cadauno) .

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene de quo è nella disponibilità della Parte Debitrice Eseguita e del proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene de quo è nella disponibilità della Parte Debitrice Eseguita e del proprio nucleo familiare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene de quo è nella disponibilità della Parte Debitrice Eseguita e del proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

La porzione di Villino oggetto della presente relazione di stima si presenta in buono stato generale di conservazione e manutenzione, aspetto architettonico lineare e ragionevole, grado di rifinitura di ordinaria qualità con discreta esposizione dei vani .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°



Il predio di terreno de quo costituisce un unico corpo di terreno esteso complessivamente 2760 Mq , ubicato fuori dal centro urbano del Comune di Ripi , nella parte bassa e valliva del comune , alla località Serre , in zona tipicamente agricola ma ben collegata da buona rete viaria ai vicini centri del predetto Comune e del Comune di Strangolagalli.

Come risulta dalla mappa catastale, tale fondo ha forma trapezoidale, giacitura in leggero pendio dalla strada Via Serre verso il fondo valle , suolo in parte brecciato a ridosso della strada Comunale e del fabbricato e con la restante parte più estesa a prato e soprassuolo caratterizzato da sporadiche piante legnose a ridosso del fosso. La destinazione urbanistica , secondo il vigente P.R.G., è agricola .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il predio di terreno de quo costituisce un unico corpo di terreno esteso per 20 Mq , ubicato fuori dal centro urbano del Comune di Ripi , nella parte bassa e valliva del comune , alla località Serre , in zona tipicamente agricola ma ben collegata da buona rete viaria ai vicini centri del predetto Comune e del Comune di Strangolagalli.

Come risulta dalla mappa catastale, tale fondo ha forma irregolare, giacitura in leggero pendio dalla strada Via Serre verso il fondo valle e suolo brecciato .

La destinazione urbanistica , secondo il vigente P.R.G., è agricola .

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

La porzione di Villino Bifamiliare de quo censita con il Fg. 17 P.lla 1101 SUB 2 con terreni circostanti è autonoma ed indipendente e non presenta parti comuni ad eccezione di un VIALE DI ACCESSO COMUNE da Via Serre con la restante porzione di Villino Bifamiliare censito con il Fg. 17 P.lla 1101 SUB 1 in proprietà di terzi e non oggetto di esecuzione .

Tale viale di accesso comune brecciato (quindi di proprietà per 1/2 cadauno) è individuato da :

- P.lla 1106 di mq 45 ;
- P.lla 1181 di mq 40 (già p.lla 1103) .

Le suddette particelle , per la quota di proprietà di 1/2 della Parte Debitrice Esecutata , NON SONO STATE OGGETTO DI PIGNORAMENTO così come anche l'altra p.lla 1182 (già p.lla 1103) .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il predio di che trattasi , di pertinenza esclusiva della porzione di Villino Bifamiliare de quo censita con il Fg. 17 P.lla 1101 SUB 2 , ha accesso da VIA SERRE a mezzo di un VIALE COMUNE con la restante porzione di Villino Bifamiliare censito con il Fg. 17 P.lla 1101 SUB 1 in proprietà di terzi e non oggetto di esecuzione .

Tale viale di accesso comune (quindi di proprietà per 1/2 cadauno) è individuato da :

- P.lla 1106 di mq 45 ;
- P.lla 1181 di mq 40 (già p.lla 1103) ;

Tale p.lle , quindi , di proprietà per la quota di 1/2 della Parte Debitrice Esecutata , NON SONO STATE OGGETTO DI PIGNORAMENTO così come l'altra p.lla 1182 (già p.lla 1103) .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il predio di che trattasi , di pertinenza esclusiva della porzione di Villino Bifamiliare de quo censita con il Fg. 17 P.lla 1101 SUB 2 , ha accesso da VIA SERRE a mezzo di un VIALE COMUNE con la restante porzione di Villino Bifamiliare censito con il Fg. 17 P.lla 1101 SUB 1 in proprietà di terzi e non oggetto di esecuzione .



Tale viale di accesso comune (quindi di proprietà per 1/2 cadauno) è individuato da :

- P.lla 1106 di mq 45 ;

- P.lla 1181 di mq 40 e 1181 di mq 40 (già p.lla 1103) ;

Le suddette p.lle , quindi, di proprietà per la quota di 1/2 della Parte Debitrice Esecutata , NON SONO STATE OGGETTO DI PIGNORAMENTO così come anche l'altra particella 1182.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù , censo , livello ed usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù , censo , livello ed usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù , censo , livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di Villino bifamiliare completamente indipendente sita nel Comune di Ripi (FR) alla Via Serre N. 13/A .

Tale Villino allo stato attuale si compone di un piano terra abitativo (p. T) , un piano seminterrato (p. S1°) dove trovano ubicazione i locali garages e rimessa di pertinenza esclusiva ed ,infine, una copertura piana a terrazza praticabile ed il tutto comunicanti a mezzo di scala interna .

Mi è d'uopo mettere in evidenza che la C.E. N. 11/2002 prevedeva per tale porzione di fabbricato la realizzazione , in loco della terrazza piana , di una mansarda in c.a. da adibire a servizi quali stenditoio-lavatoio e cassoni idrici (nell'altra porzione censita con il Sub 1,invece, la mansarda risulta realizzata).

La struttura portante verticale è in muratura di blocchetti squadri pieni di cemento, solai in latero-cemento con travetti prefabbricati, prospetti intonacati con sabbia e cemento con elementi di mattoni in laterizio nei vani finestre, portico in c.a. e legno, parapetti dei balconi in muratura , gli infissi in PVC con persiane, portico pavimentato in gres porcellano di colore grigio, scala interna di comunicazione allo stato grezzo.

Tale villino residenziale ad uso civile abitazione ed agricolo , che risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione in considerazione anche della sua recente epoca di realizzazione, può essere definito di tipologia costruttiva " MEDIO " .

Le sue caratteristiche interne risultano, invece, come segue : porta di ingresso blindata, pavimenti in ceramica di colore chiaro, rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno in maioliche smaltate, intonaci alle pareti del tipo civile tinteggiati, gli infissi esterni in PVC con doppi vetri e persiane , porte interne in legno tamburato con rivestimento in noce, porta del garage in ferro , pavimentazione in battuto di cemento per i locali servizi al p. seminterrato , gli impianti tecnologici interni elettrico ed idraulico del tipo sottotraccia , riscaldamento e acqua calda di tipo autonomo a gas (non attivato) . In generale l'abitazione , anche se i materiali impiegati e le rifiniture sono di ordinaria qualità, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il predio di terreno de quo , che costituisce un unico corpo di terreno esteso complessivamente 2760 Mq , è ubicato fuori dal centro urbano del Comune di Ripi , nella parte bassa e valliva del comune , alla località Serre , in zona tipicamente agricola ma ben collegata da buona rete viaria ai vicini centri del predetto Comune e del Comune di Strangolagalli.

Come risulta dalla mappa catastale, tale fondo ha forma trapezoidale, giacitura in leggero pendio dalla strada Via Serre verso il fondo valle , suolo in parte brecciato a ridosso della strada Comunale e del fabbricato e con la restante parte più estesa a prato e soprassuolo caratterizzato da sporadiche piante legnose a ridosso del fosso. La destinazione urbanistica , secondo il vigente P.R.G., è agricola .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il predio di terreno de quo costituisce un unico corpo di terreno esteso per 20 Mq , ubicato fuori dal centro urbano del Comune di Ripi , nella parte bassa e valliva del comune , alla località Serre , in zona tipicamente agricola ma ben collegata da buona rete viaria ai vicini centri del predetto Comune e del Comune di Strangolagalli.

Come risulta dalla mappa catastale, tale fondo ha forma irregolare, giacitura in leggero pendio dalla strada Via Serre verso il fondo valle e suolo brecciato .

La destinazione urbanistica , secondo il vigente P.R.G., è agricola .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il Bene de quo risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e del proprio Nucleo Familiare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il Bene de quo risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e del proprio Nucleo Familiare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il Bene de quo risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e del proprio Nucleo Familiare.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1992 al 02/02/2007	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAPONI FRANCESCO	17/07/1992	4581	1623
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	29/07/1992	13291	11105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	31/07/1992	3132	
Dal 02/02/2007 al 06/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAPONI FRANCESCO	02/02/2007	40655	17020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	05/02/2007	3746	2447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	05/02/2007	483	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1992 al 02/02/2007	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAPONI FRANCESCO	17/07/1992	4581	1623
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	29/07/1992	13291	11105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2007 al 06/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAPONI FRANCESCO	02/02/2007	40655	17020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	05/02/2007	3746	2447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	05/02/2007	483	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1992 al 02/02/2007	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		NOTAIO RAPONI FRANCESCO	17/07/1992	4581	1623
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	29/07/1992	13291	11105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	31/07/1992	3132	
Dal 02/02/2007 al 06/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAPONI FRANCESCO	02/02/2007	40655	17020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	05/02/2007	3746	2447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	05/02/2007	483	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
Iscritto a FROSINONE il 04/04/2012
Reg. gen. 6570 - Reg. part. 528
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.000,00
Rogante: NOTAIO RAPONI F.
Data: 03/04/2012
N° repertorio: 48664
N° raccolta: 22194

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 26/07/2024
Reg. gen. 14130 - Reg. part. 11546
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
Iscritto a FROSINONE il 04/04/2012
Reg. gen. 6570 - Reg. part. 528
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.000,00
Rogante: NOTAIO RAPONI F.



Data: 03/04/2012
N° repertorio: 48664
N° raccolta: 22194

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 26/07/2024
Reg. gen. 14130 - Reg. part. 11546
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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 RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
Iscritto a FROSINONE il 04/04/2012
Reg. gen. 6570 - Reg. part. 528
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.000,00
Rogante: NOTAIO RAPONI F.
Data: 03/04/2012
N° repertorio: 48664
N° raccolta: 22194

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 26/07/2024
Reg. gen. 14130 - Reg. part. 11546



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

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: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene oggetto della presente relazione , secondo il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio N. 437 del 23.06.2008 , ricade in " ZONA AGRICOLA " E " - sotto Zona E1 ed inoltre in ZONA R4- Vincolo e Tutela derivante dall'Autorità di Bacino , Aree di media attenzione (A2) e Vincolo PAESAGGIO AGRICOLO DI VALORE .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene oggetto della presente relazione , secondo il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio N. 437 del 23.06.2008 , ricade in " ZONA AGRICOLA " E " - sotto Zona E1 ed inoltre in ZONA R4- Vincolo e Tutela derivante dall'Autorità di Bacino , Aree di media attenzione (A2) e Vincolo PAESAGGIO AGRICOLO DI VALORE .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene oggetto della presente relazione , secondo il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio N. 437 del 23.06.2008 , ricade in " ZONA AGRICOLA " E " - sotto Zona E1 ed inoltre in ZONA R4- Vincolo e Tutela derivante dall'Autorità di Bacino , Aree di media attenzione (A2) e Vincolo PAESAGGIO AGRICOLO DI VALORE .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

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

A seguito di richiesta di accesso agli Atti effettuata a mezzo Sportello SUE del Comune di Ripi in data 21.10.2024 con il N° 1605 ed acquisita presso il Protocollo del Comune in data 23.10.2024 col N° 7438/2024 , lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune la seguente documentazione :



- Concessione Edilizia N° 11/2002 del 17.04.2002 Prot. n. 8712 del 06.12.2001 - Pratica Edilizia n. 13/2002 ai [REDACTED];
- Elaborato Grafico Progettuale allegato alla C.E. per la : REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO USO AGRICOLO E CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA' SERRE ;
- Attestato Deposito Autorizzazione Sismica della Regione Lazio del 19.02.2002 , Prot. Gen. N° 5631 - Prot. Serv. N° 153/2002 , in testa alla [REDACTED] ;
- Elaborato Relazione Tecnica ;
- Polizza Fidejussoria (mai svincolata) cauzioni Urbanizzazione e Costo di Costruzione N° 06000387 del 12.04.2002 - [REDACTED] , a garanzia di un importo totale dovuto di €. 6.180,09 ;
- Copia 1^ Rata Oneri Concessori del 05.04.2002 di Euro 355,35 .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'esame/raffronto della suddetta pratica edilizia , ed in particolare dell'Elaborato GRAFICO Progettuale allegato alla C.E. n° 11/2002 del 17.04.2002 con l'attuale stato dei luoghi di cui all'accesso sopralluogo del 21.10.2024 , SI RILEVA CHE NON ESISTE CORRISPONDENZA tra l'assentito/autorizzato e quello ivi realizzato. Infatti, in considerazione che la C.E. concerne la Realizzazione di un Fabbricato ad uso agricolo e civile abitazione, il sottoscritto HA POTUTO RICONTRARE le seguenti difformità edilizia alla C.E. che sono state realizzate senza la richiesta di ulteriori titoli edilizi abilitativi.

Le opere edilizie difformi ivi realizzate consistono in :

- PIANO TERRA : porzione di portico con struttura in legno, trasformazione del balcone autorizzato (prospetto posteriore) in un vano chiuso adibito a ripostiglio della camera padronale, ulteriore balcone nel prospetto laterale , cambio di destinazione d'uso della porzione assentita a Fabbricato Agricolo/Deposito ad ABITAZIONE , diversa distribuzione degli spazi interni ;
- PIANO SEMINTERRATO (P. S1°)= prolungamento del locale idrico interno, vano tecnico esterno adibito a Centrale Termica .

Il tutto come meglio evidenziato nell'All. 7- " TAVOLA GRAFICA ABUSI " concernente le piante dei due piani (T-S1°) con evidenziate le difformità poste in essere rispetto alla C.E. n° 11/2002;

- PIANO COPERTURA = mancata realizzazione della copertura del tipo a mansarda in c.a..

Tali opere edilizie, ad esclusione dei balconi e della porzione del locale idrico al p. s1°, NON SONO SUSCETTIBILI di DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA.

NE DERIVA, al fine della chiusura della pratica edilizia in essere , ovvero la C.E. n° 11/20002 per la quale non si è rinvenuta la " FINE LAVORI " , la necessità di presentare presso il Comune di RIPI una " VARIANTE IN CORSO D'OPERA e RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA (essendo trascorsi 3 anni dal rilascio della stessa) " con il pagamento dei restanti ONERI CONCESSORI DOVUTI . Infatti, nella pratica edilizia si evince una Polizza non più in essere ed il solo pagamento della 1^ Rata di Euro 355,35 a fronte di un importo complessivo di €. 6.180,09 , per una restante somma pari a Euro 5.824,74 .

Ne scaturisce, la necessità del pagamento del SALDO che doveva avvenire a Fine Lavori e comunque non oltre di 3 anni dalla data di rilascio della Concessione Edilizia per un importo - QUINDI - pari a :

- CALCOLO = Euro 5.824,70 + 40% di sanzione per omesso pagamento = Euro 8.154,64 a cui poi vanno



sommati gli interessi a far data dal 17.04.2005 ad oggi (dopo il terzo anno dal rilascio della C.E. avvenuta il 17.04.20002) pari a €uro 2.578,74 per un IMPORTO COMPLESSIVO di €uro 10.733,38 (5.824,70 x 1,40 = 8.154,64 + 2.578,74).

IN DEFINITIVA, anche se il fabbricato consiste in UN VILLINO BIFAMILIARE ad OGGI di due DISTINTE PROPRIETA' con una sola porzione pignorata, la C.E. n. 11/20002 E' A TUTT'OGGI UNICA con UN UNICO CALCOLO E PAGAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI.

Quindi, ne deriva il pagamento complessivo/unico di €URO 10.750,00 in c.t. a cui vanno giunte - poi- le SPESE TECNICHE, diritti di segreteria e costi demolizione per la VARIANTE EDILIZIA che possono in linea di massima stimarsi in €uro 7.500,00.

L'IMPOTO COMPLESSIVO da defalcare al più probabile attuale valore di mercato è ,quindi , pari a €URO 18.250,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene oggetto della presente relazione , secondo il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio N. 437 del 23.06.2008 , ricade in " ZONA AGRICOLA " E " - sotto Zona E1 ed inoltre in ZONA R4- Vincolo e Tutela derivante dall'Autorità di Bacino , Aree di media attenzione (A2) e Vincolo PAESAGGIO AGRICOLO DI VALORE .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Il bene oggetto della presente relazione , secondo il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio N. 437 del 23.06.2008 , ricade in " ZONA AGRICOLA " E " - sotto Zona E1 ed inoltre in ZONA R4- Vincolo e Tutela derivante dall'Autorità di Bacino , Aree di media attenzione (A2) e Vincolo PAESAGGIO AGRICOLO DI VALORE .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di beni di esclusiva proprietà non esistono vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di beni di esclusiva proprietà non esistono altri vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di beni di esclusiva proprietà non esistono altri vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno e conveniente formare UN UNICO LOTTO DI VENDITA trattandosi di un bene non divisibile.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°**

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una porzione di Villino Bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p. T), piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile con terreni circostanti adibiti a corte. La zona dove è ubicato il villino de quo è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli. Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km, a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale. Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1101, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 88.703,75

La determinazione del più probabile valore di mercato del BENE di che trattasi all'attualità, verrà eseguita con il Metodo di stima della Comparazione Diretta fondato su prezzi di mercato desunti per via



" indiretta " attraverso la consultazione dei valori pubblicati dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e del Borsino Immobiliare - opportunamente - adattati all'immobile oggetto di stima ed in considerazione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche che dall'andamento del mercato immobiliare residenziale.

L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " Extraurbana " del Comune di RIPI alla Località SERRE, dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Medio\Usato , riferiti al 1° semestre 2024 , oscillano da un minimo di €\mq 625,00 ad un massimo di €\mq 820,00 . Da ciò ed anche in considerazione dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare che mostra un trend negativo a causa dell'elevata flessione sia a livello locale che nazionale del numero di compravendite in tutti i settori per le attuali condizioni di crisi dell'economia , dal contenimento della domanda interna e soprattutto dalle difficoltà ad accedere al credito, ritendo equo adottare per la porzione di Villino de quo un prezzo unitario di mercato MEDIO pari a €uro\mq 725,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno con destinazione agricola di pertinenza esclusiva della porzione di Villino bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p. T), piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile. La zona dove è ubicato il villino è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli. Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km , a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale. Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1104, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene di che trattasi all'attualità, verrà eseguita con il Metodo di stima della Comparazione Diretta fondato su prezzi di mercato desunti per via " indiretta " attraverso la consultazione dei valori pubblicati dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e del Borsino Immobiliare - opportunamente - adattati all'immobile oggetto di stima ed in considerazione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche che dall'andamento del mercato immobiliare residenziale.

L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " Extraurbana " del Comune di RIPI alla Località SERRE, dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Medio\Usato , riferiti al 1° semestre 2024 , oscillano da un minimo di €\mq 625,00 ad un massimo di €\mq 820,00 . Da ciò ed anche in considerazione dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare che mostra un trend negativo a causa dell'elevata flessione sia a livello locale che nazionale del numero di compravendite in tutti i settori per le attuali condizioni di crisi dell'economia , dal contenimento della domanda interna e soprattutto dalle difficoltà ad accedere al credito, ritendo equo adottare per la porzione di Villino de quo un prezzo unitario di mercato MEDIO pari a €uro\mq 725,00.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato dei TERRENI pignorati, tipicamente AGRICOLI anche per destinazione urbanistica , essi verranno stimati sulla base : del valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate ed in relazione all'attuale uso a corte di fabbricato, dell'ubicazione se in zona di agevole o disagiata accesso, del soprassuolo se dotati non dotati di piante fruttifere o legnose, della conformazione e giacitura di piano o di colle , etc. etc..

In relazione a quanto innanzi illustrato e da ricercati ed esaminati prezzi di mercato praticati nella zona per compravendite recenti di terreni consimili ai fondi in esame, ritendo equo adottare un valore unitario pari a 5,00 €uro/mq .



• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno con destinazione agricola di pertinenza della porzione di Villino bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p.T),piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile. La zona dove è ubicato il villino è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli. Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km , a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale. Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1102, Qualità FABB. RURALE

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

Valore di stima del bene: € 300,00

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene di che trattasi all'attualità, verrà eseguita con il Metodo di stima della Comparazione Diretta fondato su prezzi di mercato desunti per via " indiretta " attraverso la consultazione dei valori pubblicati dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e del Borsino Immobiliare - opportunamente - adattati all'immobile oggetto di stima ed in considerazione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche che dall'andamento del mercato immobiliare residenziale.

L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " Extraurbana " del Comune di RIPI alla Località SERRE, dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Medio\Usato , riferiti al 1° semestre 2024 , oscillano da un minimo di €/mq 625,00 ad un massimo di €/mq 820,00 . Da ciò ed anche in considerazione dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare che mostra un trend negativo a causa dell'elevata flessione sia a livello locale che nazionale del numero di compravendite in tutti i settori per le attuali condizioni di crisi dell'economia , dal contenimento della domanda interna e soprattutto dalle difficoltà ad accedere al credito, ritendo equo adottare per la porzione di Villino de quo un prezzo unitario di mercato MEDIO pari a Euro\mq 725,00.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato dei TERRENI pignorati, tipicamente AGRICOLI anche per destinazione urbanistica , essi verranno stimati sulla base : del valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate ed in relazione all'attuale uso a corte di fabbricato, dell'ubicazione se in zona di agevole o disagiata accesso, del soprassuolo se dotati non dotati di piante fruttifere o legnose, della conformazione e giacitura di piano o di colle , etc. etc..

In relazione a quanto innanzi illustrato e da ricercati ed esaminati prezzi di mercato praticati nella zona per compravendite recenti di terreni consimili ai fondi in esame, ritendo equo adottare - trattandosi nel caso in specie di un VIALE BRECCIATO - un valore unitario pari a 15,00 Euro/mq .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	122,35 mq	725,00 €/mq	€ 88.703,75	100,00%	€ 88.703,75
Bene N° 2 - Terreno Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	2760,00 mq	5,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
Bene N° 3 - Terreno Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°	20,00 mq	15,00 €/mq	€ 300,00	100,00%	€ 300,00
Valore di stima:					€ 102.803,75



Valore di stima: € 102.803,75

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18250,00	€

Valore finale di stima: € 84.550,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi all'attualità, verrà eseguita con il Metodo di stima della Comparazione Diretta fondato su prezzi di mercato desunti per via " indiretta " attraverso la consultazione dei valori pubblicati dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e del Borsino Immobiliare - opportunamente - adattati all'immobile oggetto di stima ed in considerazione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche che dall'andamento del mercato immobiliare residenziale.

Per quanto attiene, i TERRENI , tipicamente AGRICOLI anche per destinazione urbanistica , essi verranno stimati sulla base : del valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate ed in relazione all'attuale uso a corte di fabbricato, dell'ubicazione se in zona di agevole o disagiata accesso, del soprassuolo se dotati non dotati di piante fruttifere o legnose, della conformazione e giacitura di piano o di colle , etc. etc..

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto attiene la procedura di che trattasi, mi è d'uopo mettere in evidenza le seguenti criticità :

- la NON CONFORMITA' CATASTALE tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale in atti ;
- la NON CONFORMITA' URBANISTICA tra i TITOLI ABILITATIVI EDILIZI RILASCIATI (C.E. n° 11/2002) ed il REALIZATO ;
- la NON CHIUSURA della pratica edilizia con omesso pagamento degli ONORI CONCESSIONARI DOVUTI al Comune di RIPI (FR).

Un'ulteriore criticità - che a parere dello scrivente risulterebbe maggiormente da attenzionare - è il fatto che il LOTTO POSTO IN VENDITA (ovvero la porzione di Villino bifamiliare con i terreni di pertinenza esclusiva) RISULTEREBBE allo stato attuale INTERCLUSO in quanto il VIALE DI ACCESSO COMUNE BRECCIATO , che dalla Strada Comunale Via SERRE conduce alla PROPRIETA' ESECUTATA , non è stato oggetto di Pignoramento. Tale VIALE DI ACCESSO COMUNE BRECCIATO nel NCT p.lle 1181 e 1106 (con colorazione fucsia), che si diparte dalla Strada Via Serre (con colorazione celeste), costeggia tutta la Proprietà Esecutata (con colorazione gialla) e giunge / termina poi alla proprietà P.lle 1105 e 1101 sub 1 in proprietà di terzi non eseguiti , PERMETTE L'ACCESSO COMUNE ALLE DUE DISTINTE PROPRIETA' (Cfr. All. 14- VIALE DI ACCESSO COMUNE) .

Le p.lle 1181 e 1106 del Fg. 17 risultano di proprietà per diritti pari ad 1/2 cadauno così come anche la p.la 1182 (con colorazione verde) che - però - non presenta un fondo brecciato ma a prato .

IN DEFINITIVA, a parere del sottoscritto , si ritiene necessario - al fine di una lineare VENDITA DEL LOTTO FORMATO - di interessare anche le P.LLE 1181 - 1182 (già p.la 1103) e 1106 del Fg. 17, per la quota di 1/2 in capo alla Parte Debitrice Esecutata .



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

Frosinone, li 11/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Emilia Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVOCAZIONI DEL CTU (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL C.T.U. (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - MAPPA NCT - FOGLIO 17 RIPI (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURE N.C.E.U. e N.C.T. (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE del SUB 2 (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PLANIMETRIA - ABUSI EDILIZI (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - TITOLI EDILIZI - C.E. N° 11/2002 (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - CALCOLO ONERI CONCESSORI DOVUTI (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - VALORI IMMOBILIARI FABBRICATI (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 13 Foto - FOTOGRAFIE CON TABELLA (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - PIANTA VIALE DI ACCESSO COMUNE AI BENI (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - TITOLI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOTECARIO (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - INVIO ELABORATO PERITALE CON ALLEGATI (Aggiornamento al 11/01/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°
Il bene oggetto di pignoramento consiste in una porzione di Villino Bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p. T), piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile con terreni circostanti adibiti a corte. La zona dove è ubicato il villino de quo è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli. Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km, a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale. Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1101, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente relazione, secondo il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio N. 437 del 23.06.2008, ricade in " ZONA AGRICOLA " E " - sotto Zona E1 ed inoltre in ZONA R4- Vincolo e Tutela derivante dall'Autorità di Bacino, Aree di media attenzione (A2) e Vincolo PAESAGGIO AGRICOLO DI VALORE.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°
Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno con destinazione agricola di pertinenza esclusiva della porzione di Villino bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p. T), piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile. La zona dove è ubicato il villino è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli. Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km, a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale. Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1104, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente relazione, secondo il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio N. 437 del 23.06.2008, ricade in " ZONA AGRICOLA " E " - sotto Zona E1 ed inoltre in ZONA R4- Vincolo e Tutela derivante dall'Autorità di Bacino, Aree di media attenzione (A2) e Vincolo PAESAGGIO AGRICOLO DI VALORE.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°
Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno con destinazione agricola di pertinenza della porzione di Villino bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p.T),piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile. La zona dove è ubicato il villino è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli. Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km, a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale. Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1102, Qualità FABB. RURALE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente relazione , secondo il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio N. 437 del 23.06.2008 , ricade in " ZONA AGRICOLA " E " - sotto Zona E1 ed inoltre in ZONA R4- Vincolo e Tutela derivante dall'Autorità di Bacino , Aree di media attenzione (A2) e Vincolo PAESAGGIO AGRICOLO DI VALORE .

Prezzo base d'asta: € 84.550,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.550,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1101, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	122,35 mq
Stato conservativo:	La porzione di Villino oggetto della presente relazione di stima si presenta in buono stato generale di conservazione e manutenzione, aspetto architettonico lineare e ragionevole, grado di rifinitura di ordinaria qualità con discreta esposizione dei vani .		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento consiste in una porzione di Villino Bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p. T), piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile con terreni circostanti adibiti a corte. La zona dove è ubicato il villino de quo è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli. Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km, a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale. Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il Bene de quo risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e del proprio Nucleo Familiare.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1104, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2760,00 mq
Stato conservativo:	Il predio di terreno de quo costituisce un unico corpo di terreno esteso complessivamente 2760 Mq , ubicato fuori dal centro urbano del Comune di Ripi , nella parte bassa e valliva del comune , alla località Serre , in zona tipicamente agricola ma ben collegata da buona rete viaria ai vicini centri del predetto Comune e del Comune di Strangolagalli. Come risulta dalla mappa catastale, tale fondo ha forma trapezoidale, giacitura in leggero pendio dalla strada Via Serre verso il fondo valle , suolo in parte brecciato a ridosso della strada Comunale e del fabbricato e con la restante parte più estesa a prato e soprassuolo caratterizzato da sporadiche piante legnose a ridosso del fosso. La destinazione urbanistica , secondo il vigente P.R.G., è agricola .		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno con destinazione agricola di pertinenza esclusiva della porzione di Villino bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p. T), piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile. La zona dove è ubicato il villino è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada		



	Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli. Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km , a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale. Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il Bene de quo risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e del proprio Nucleo Familiare.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Ripi (FR) - VIA SERRE N. 13/A, piano T-S1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1102, Qualità FABB. RURALE	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Il predio di terreno de quo costituisce un unico corpo di terreno esteso per 20 Mq , ubicato fuori dal centro urbano del Comune di Ripi , nella parte bassa e valliva del comune , alla località Serre , in zona tipicamente agricola ma ben collegata da buona rete viaria ai vicini centri del predetto Comune e del Comune di Strangolagalli. Come risulta dalla mappa catastale, tale fondo ha forma irregolare, giacitura in leggero pendio dalla strada Via Serre verso il fondo valle e suolo brecciato . La destinazione urbanistica , secondo il vigente P.R.G., è agricola .		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo di terreno con destinazione agricola di pertinenza della porzione di Villino bifamiliare ad uso civile abitazione ed agricolo composto da un piano terra (p.T),piano sottostrada (p. S1°) ed una copertura a terrazza praticabile. La zona dove è ubicato il villino è nella parte bassa ed agricola della città di Ripi ricompresa tra la parte iniziale della Strada Provinciale SP 84 che dalla Zona denominata Meringo Alta mena nella direzione di marcia del Comune di Strangolagalli. Trattasi di una zona periferica ed assai tranquilla posta a Sud-Est dal centro cittadino dal quale dista circa 3 Km , a carattere prevalentemente abitativo ed agricolo ma con insediamenti commerciali e recettivi lungo la strada provinciale. Nella zona de quo, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie risultano incomplete.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il Bene de quo risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata e del proprio Nucleo Familiare.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
Iscritto a FROSINONE il 04/04/2012
Reg. gen. 6570 - Reg. part. 528
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.000,00
Rogante: NOTAIO RAPONI F.
Data: 03/04/2012
N° repertorio: 48664
N° raccolta: 22194

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 26/07/2024
Reg. gen. 14130 - Reg. part. 11546
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
Iscritto a FROSINONE il 04/04/2012
Reg. gen. 6570 - Reg. part. 528
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.000,00
Rogante: NOTAIO RAPONI F.
Data: 03/04/2012
N° repertorio: 48664
N° raccolta: 22194

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 26/07/2024

Reg. gen. 14130 - Reg. part. 11546

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 13/A, PIANO T-S1°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a FROSINONE il 04/04/2012

Reg. gen. 6570 - Reg. part. 528

Quota: 1/1

Importo: € 64.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 32.000,00

Rogante: NOTAIO RAPONI F.

Data: 03/04/2012

N° repertorio: 48664

N° raccolta: 22194

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 26/07/2024

Reg. gen. 14130 - Reg. part. 11546

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

