

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

## AGGIORNAMENTO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiarelli Benedetta

### **Esecuzione Immobiliare 71/2024 R.G.E.**

promossa da

-----

contro

-----

## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	7
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	8
Lotto 1 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	9
Confini .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	12
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	14
Precisazioni .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	15

<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	15
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	19
Normativa urbanistica.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	20
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc .....	21
Lotto 2 .....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	24

Stato conservativo .....	24
Parti Comuni .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	28
Regolarità edilizia .....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Lotto 3 .....	28
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28
Titolarità .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	29
Confini .....	29
Consistenza .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	31
Dati Catastali .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	38
Precisazioni .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	39
Stato conservativo .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	39
Servitù, censo, livello, usi civici .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc .....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	40

<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	40
Stato di occupazione.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	43
Normativa urbanistica.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	44
Regolarità edilizia.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	44
Vincoli od oneri condominiali .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	45
<b>Bene N° 5</b> - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc.....	45
Stima / Formazione lotti.....	46
<b>Lotto 1</b> .....	46
<b>Lotto 2</b> .....	48
<b>Lotto 3</b> .....	49
Riepilogo bando d'asta.....	51

## INCARICO

---

All'udienza del 25/09/2024, la sottoscritta Arch. Chiarelli Benedetta, con studio in Via Dante Alighieri, 57 - 03100 - Frosinone (FR), email arch.benedetta@studiochiarelli.org, PEC benedetta.chiarelli@archiworldpec.it, Tel. 328 43 30 909, Fax 0775 251 759, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc
- **Bene N° 5** - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc

La scrivente CTU in data 04/10/2024 comunicava a mezzo Raccomandata A/R alla debitrice eseguita la data del sopralluogo presso il compendio pignorato, fissato per il giorno 22/10/2024.

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente all'avv. Pierfrancesco SCARCHILLI in qualità di custode professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza della Sig.ra -----, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali. Il tutto come riportato nel relativo verbale di sopralluogo (cfr. all. n. 03).

In sede di udienza del 29/01/2025 il G.E., su suggerimento della scrivente C.T.U. e del professionista delegato, disponeva di procedersi, preliminarmente alle vendite, con la la variazione catastale relativa alla divisione delle due aree urbane distinte al F. 12 Part. 13 Sub. 10 e 11, costituenti parte rispettivamente dei Lotti n. 1 (Bene n. 1) e Lotto n. 2 (Bene n. 3), al fine di attribuire ad entrambi i Lotti una corte pertinenziale esclusiva.

Si è pertanto proceduto, con una prima variazione, alla soppressione del Sub. 10 del Mapp. 13, area urbana di complessivi 170 mq, che è stata suddivisa in due porzioni, autonomamente censite, Sub. 19 (area urbana di mq 150) e Sub. 20 (area urbana di mq 20). Con seconda variazione, è stato soppresso il Sub. 11 del Mapp. 13, area urbana di complessivi 60 mq, e suddivisa in altrettante due porzioni, autonomamente censite, Sub. 21 (area urbana di mq 25) e Sub. 22 (area urbana di mq 35).

La presente perizia è stata pertanto aggiornata con i nuovi identificativi catastali dei beni oggetto di variazione, nonché con la riformulazione dei Lotti, ed **è da intendersi sostituiva di quella depositata in atti del fascicolo in data 20/01/2025.**

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

---

Il bene in oggetto consiste in porzione di fabbricato adibito in parte ad ufficio (su due livelli) ed in parte a magazzino (su unico livello), con adiacente area di pertinenza esclusiva di mq 150 (Part. 13 Sub. 19), adibita a piazzale collegata al solo magazzino, parzialmente coperta da una tettoia con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata. Ai locali adibiti ad uffici, in parte soppalcati, si accede invece tramite il piazzale di parcheggio fronte strada (Via Morolense) costituente il Bene n. 2, mediante area esclusiva di pertinenza (Part. 13 Sub. 22). Al pian terreno si riscontra, oltre agli uffici, anche un servizio igienico, e la scala di collegamento al piano soppalcato, adibito a sala riunioni. Una porta interna al pian terreno collega tale consistenza con l'adiacente magazzino, ambiente senza partizioni interne, su unico livello e con finestre alte, il quale a sua volta gode di un ulteriore accesso indipendente dall'esterno, appunto tramite la corte esclusiva distinta al Sub. 19, fiancheggiante il fabbricato. Quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

---

Il bene in oggetto consiste in piccolo locale commerciale su unico livello, privo di servizi igienici e di collegamento alla rete fognaria, fiancheggiante strada (Via Morolense) con adiacente pensilina in ferro posta sul lato opposto, e circostante area pertinenziale adibita prevalentemente a parcheggio. Il tutto come desumibile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. 01).

### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T**

---

Il bene in oggetto consiste in porzione di fabbricato adiacente il Bene n. 1, su due livelli, adibito ad uffici, con circostante piccola area di pertinenza, identificata con i Sub. 20 e 21 della Part. 13. Al pian terreno si accede sia dal lato sud-est, tramite piccola corte esclusiva distinta al Sub. 20, fiancheggiante il fabbricato, che dal lato nord-ovest, mediante area di pertinenza distinta al Sub. 21, sempre fiancheggiante il corpo di fabbrica. Il pian terreno è costituito da due ampi locali, non comunicanti tra di loro, uno dei quali è stato ulteriormente suddiviso tramite partizioni amovibili trasparenti. In tale ambiente è presente anche un locale bagno con antibagno. Nell'altro locale, sempre adibito ad uffici e con accesso dall'esterno, è stato realizzato nel vano sottoscala un piccolo vano cucina. Esternamente, si riscontra un piccolo vano prefabbricato posto in adiacenza al corpo di fabbrica, contenente le macchine esterne dell'impianto di condizionamento. Ai locali al piano primo si accede, tramite corpo scala interno, dalla corte distinta al Sub. 20. Tale piano è suddiviso in tre stanze ed un bagno, una delle quali è stata ulteriormente suddivisa in due ambienti indipendenti mediante pannellature amovibili trasparenti. Si riscontra in tale ambiente un ulteriore piccolo locale wc. Il tutto come desumibile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. 01).

### **BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

Il bene in oggetto consiste in fabbricato rurale di remota costruzione in muratura, a pianta rettangolare, su due livelli e con copertura a padiglione, in stato semi diruto ed inagibile in quanto parte della copertura risulta da tempo crollata sul solaio sottostante. E' visibile una scala esterna di collegamento al piano primo, ed un

terrazzo posto sul lato nord. La scrivente precisa che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in quanto risulta semi diruto e invaso dalla vegetazione. Al bene si accede, attraverso l'area di pertinenza circostante il fabbricato adibita a prato, da strada vicinale, brecciata. Il tutto come desumibile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

#### **BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

I beni in oggetto costituiscono fondi agricoli adibiti a prato di estensione complessiva di circa 16.700 mq, con ottima esposizione, tutti tra loro confinanti, posti in leggero declivio verso sud-est, e circostanti il fabbricato rurale identificato come Bene n. 4. Si precisa inoltre che i fondi di cui ai Mapp.li 860, 869, 919, 920, 872 e 861 sono inoltre accessibili anche direttamente dalla strada. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

---

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

- -----

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

- -----

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

---

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

- -----

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

- -----

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

---

I beni in oggetto confinano sul lato nord-ovest con area di pertinenza di cui al Sub. 20 del Mapp. 13, fosso interpodere e con il piazzale di parcheggio costituente il Bene n. 2, sul lato nord-est con i locali di cui al sub. 14 del Mapp. 13 (Bene n. 3, Lotto n. 2), sul lato sud-ovest con i locali di cui al sub. 15 del Mapp. 13 (altra

proprietà), mentre sul lato sud-est con la corte di pertinenza esclusiva di cui al sub. 19 del Mapp.13 (Bene n. 1).

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

Il bene in oggetto confina con strada (Via Morolense) sul lato est, con fosso interpoderale sul lato sud, con area di pertinenza esclusiva adibita a piazzale di parcheggio sui restanti lati.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio PT	48,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,80 m	T
Ufficio P1	48,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	1
Magazzino	112,00 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	4,00 m (media)	T
Totale superficie convenzionale:				<b>254,00 mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
Superficie convenzionale complessiva UFFICI:				<b>120,00 mq</b>		
Superficie convenzionale complessiva MAGAZZINO:				<b>134,00 mq</b>		

Il bene in oggetto si compone di una porzione su due livelli adibita ad uffici con relativo servizio igienico al piano terra, e scala di collegamento ad un piano soppalcato, adibito a sala riunioni. Tale consistenza è collegata al pian terreno alla restante porzione adibita a magazzino, mediante una porta interna. Il magazzino è costituito da ambiente senza partizioni interne, su unico livello, con finestrature alte, ed ulteriore accesso esterno sulla corte pertinenziale distinta al Sub. 19.

Si precisa che nel calcolo della superficie convenzionale complessiva, non è stata inclusa l'area di pertinenza sopra menzionata, ed identificata con i Sub. 19 e 22 del Mapp. 13, di estensione complessiva pari a 185 mq, che ha però inciso quale elemento qualificante nella determinazione del valore unitario di stima del compendio immobiliare pignorato.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	22,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,70 m	T
Pensilina	47,00 mq	47,00 mq	0,30	14,10 mq	3,50 m	T
Area di pertinenza esclusiva	670,00 mq	670,00 mq	1	670,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				<b>712,10 mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva LOCALE COMMERCIALE :</b>	<b>42,10 mq</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva AREA DI PERTINENZA :</b>	<b>670,00 mq</b>	

Il bene in oggetto consiste in un piccolo locale negozio su unico livello fiancheggiata strada (via Morolense), senza partizioni interne e non dotato di servizi igienici, dotato di pensilina esterna in ferro adiacente il lato ovest del corpo di fabbrica, il tutto insistente su area pertinenziale esclusiva adibita a parcheggio.

Si precisa che nel calcolo della superficie convenzionale complessiva, è stata inclusa l'area di pertinenza adibita a piazzale di parcheggio, in quanto la stessa incide quale elemento qualificante nella determinazione del valore unitario di stima del compendio immobiliare pignorato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1

#### F. 12 Mapp. 13 Sub. 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/2003 al 05/01/2005	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 4 Categoria C2 Cl.13, Cons. 371 mq Rendita € 862,23 Piano T-1
Dal 05/01/2005 al 19/04/2005	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 8 Categoria C2 Cl.13, Cons. 359 mq Rendita € 834,34 Piano T-1
Dal 19/04/2005 al 20/12/2007	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 8 Categoria C2 Cl.13, Cons. 359 mq Rendita € 834,34 Piano T-1
Dal 20/12/2007 al 09/11/2015	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 13 Categoria C2 Cl.13, Cons. 162,00 mq Rendita € 376,50 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/10/2024	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 13 Categoria C2 Cl.13, Cons. 162 mq Superficie catastale 191 mq Rendita € 376,50 Piano T

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DEL 17/09/2014 Pratica n. FR0204536 (n. 109363.1/2014).

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 26/03/2008 Pratica n. FR0105874 (n. 6632.1/2008).  
 VARIAZIONE DEL 20/12/2007 Pratica n. FR0500786 DIVIS. E CAMBIO DI DEST. USO (n. 26686.1/2007).  
 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 05/12/2005 Pratica n. FR0190416 (n. 15130.1/2005).  
 DIVISIONE DEL 05/01/2005 Pratica n. FR0001535 (n. 80.1/2005).  
 VARIAZIONE DEL 20/10/2003 Pratica n. FR0178335 DIVISIONE-FUSIONE (n. 18111.1/2003).

#### F. 12 Mapp. 13 Sub. 19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2005 al 19/04/2005	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 10 Categoria F1 Cons. 170 mq
Dal 19/04/2005 al 12/02/2025	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 10 Categoria F1 Cons. 170 mq
Dal 12/02/2005 al 17/02/2025	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 19 Categoria F1 Cons. 150 mq

#### F. 12 Mapp. 13 Sub. 22

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2005 al 19/04/2005	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 11 Categoria F1 Cons. 60 mq
Dal 19/04/2005 al 12/02/2025	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 11 Categoria F1 Cons. 60 mq
Dal 12/02/2025 al 17/02/2025	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 22 Categoria F1 Cons. 35 mq

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DEL 17/09/2014 Pratica n. FR0204533 (n. 109360.1/2014).  
 VARIAZIONE DEL 12/02/2025 Pratica n. FR0021942 DIVISIONE (n. 21942.1/2025).  
 VARIAZIONE del 12/02/2025 Pratica n. FR0022135 DIVISIONE (n. 22135.1/2025).

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

#### F. 12 Mapp. 11 Sub. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1991 al 18/06/2003	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 11 Categoria C2 Cl.16, Cons. 29 mq Rendita € 109,33 Piano T
Dal 18/06/2003 al 10/06/2004	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 11, Sub. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 22 mq Rendita € 256,78 Piano T
Dal 10/06/2004 al 21/12/2011	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 11, Sub. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 22 mq Rendita € 256,78 Piano T
Dal 21/12/2011 al 30/10/2024	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 11, Sub. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 22 mq Superficie catastale 171 mq Rendita € 256,78 Piano T

Si riscontrano le seguenti variazioni:  
VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DEL 18/09/2014 Pratica n. FR0205227 (n. 109674.1/2014).  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 03/12/2012 Pratica n. FR0324262 (n. 37132.1/2012).  
VARIAZIONE DEL 02/12/2011 Pratica n. FR0385260 DIVIS. E CAMBIO DI DEST. USO (n. 67180.1/2011).  
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 09/05/2005 Pratica n. FR0070421 (n. 6066.1/2005).  
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO DEL 10/06/2004 Pratica n. FR0096378 (n. 8880.1/2004).  
CLASSAMENTO AUTOMATICO DEL 16/04/1991 (n. 1661/1991).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	13	13		C2	13	162	191 mq	376,5 €	T	
	12	13	19		F1		150 mq				
	12	13	22		F1		35 mq				

Corrispondenza catastale

Con riferimento al bene di cui al Mapp. 13 Sub. 13, la scrivente CTU ha riscontrato in sede di accesso alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, in quanto una porzione del magazzino è stata soppalcata ed adibita al pian terreno ad uffici con relativo servizio igienico, ed a sala riunioni al piano soppalcato. Tale consistenza resta direttamente collegata al pian terreno, tramite una porta interna, all'adiacente magazzino.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	11	2		C1	9	22 mq	171 mq	256,78 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

L'accesso al bene in oggetto avviene, per quanto concerne la porzione adibita ad uffici, tramite l'area di pertinenza di cui al Sub. 22 del Mapp. 13, nonché dall'area di parcheggio fronte strada (Via Morolense) identificata con il Bene n. 2 (F. 12 Mapp. 11 Sub. 2); per quanto concerne invece il magazzino, l'accesso avviene anche attraverso ulteriore vano porta sul lato sud-est dalla corte di pertinenza esclusiva identificata con il Sub. 19 del Mapp. 13.

Si precisa che i locali ad uso ufficio posti al piano terra sono direttamente collegati, tramite una porta interna, con il locale ad uso ufficio di cui al Sub. 14 (Bene n. 3, Lotto n. 2). La scrivente precisa che sarà dunque necessario eliminare tale passaggio al fine di separare i suddetti locali con quelli appartenenti al Lotto n. 2.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

All'esito del sopralluogo effettuato, lo stato conservativo dell'immobile può definirsi buono (cfr. all. n. 01).

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

All'esito del sopralluogo effettuato lo stato conservativo del bene in oggetto, non utilizzato da tempo, può definirsi piuttosto scadente.

## **PARTI COMUNI**

## **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

---

Si evidenzia che l'immobile usufruisce di area di pertinenza antistante strada (Via Morolense) adibita a parcheggio, in comune con il Bene n. 2 (Lotto n. 1) e n. 3 (Lotto n. 2).

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

---

Il bene in oggetto è dotato di corte pertinenziale adibita a parcheggio, di fatto utilizzata anche dai locali uffici con adiacente magazzino consistenti il Bene n. 1.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

---

Si riscontra servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore dei beni in oggetto a carico dell'immobile censito al Mapp. 13 Sub. 12, come riscontrabile da atto Rep. 37000 Racc. 14734 a rogito del Notaio Francesco RAPONI del 19/04/2005, trascritto Frosinone in data 22/04/2005 al N.5733 di Reg. Part.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

---

Non si riscontrano servitù né usi civici con riferimento al bene in oggetto.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

---

Il bene oggetto di pignoramento costituisce porzione, su due livelli, di un fabbricato su unico livello adibito a magazzino. La struttura portante del fabbricato è in muratura con copertura a volta, solai di piano in latero-cemento e finitura esterna ad intonaco. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in parte in legno ed in parte in alluminio, con vetro singolo. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di grés. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento/condizionamento è autonomo. Le condizioni generali e di finitura sono da ritenersi buone.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

---

Il fabbricato in oggetto ha struttura in muratura di blocchetti e copertura con struttura in ferro, a due falde con sovrastante lamiera. E' presente un unico portone di ingresso in ferro di tipo scorrevole, e due finestre in ferro con vetro singolo. Il pavimento interno è in piastrelle di grés. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia. Non si riscontra impianto di riscaldamento, né impianto idrico-sanitario. Le condizioni generali e di finitura sono da ritenersi piuttosto modeste.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

---

All'esito del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta in uso alla società Aurora Servizi S.r.l.s. (Legale Rappresentante Sig.ra -----). Si precisa che è stato stipulato un contratto di locazione tra la predetta

società e la procedura esecutiva.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

All'esito del sopralluogo effettuato l'immobile risulta libero.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

**F. 12 Mapp. 13 Sub. 13-19**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 19/04/2005	-----	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE FROSINONE	18/06/2003	1421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	30/07/2003	13390	9219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2005 al 07/01/2025	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAPONI Francesco	19/04/2005	37000	14734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/04/2005	10122	5732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**F. 12 Mapp. 13 Sub. 22**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 19/04/2005	-----	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		TRIBUNALE FROSINONE	18/06/2003	1421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	30/07/2003	13390	9219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2005 al 07/01/2025	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAPONI Francesco	19/04/2005	37000	14734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/04/2005	10122	5732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC

### F. 12 Mapp. 11 Sub. 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 21/12/2011	-----	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di FROSINONE	18/06/2003	1421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	30/07/2003	13390	9219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2011 al 07/01/2025	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRAGOMENI Carlo	21/12/2011	36758	18244

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	19/01/2012	1443	1275
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
 Iscritto a Frosinone il 28/06/2013  
 Reg. gen. 13270 - Reg. part. 962  
 A favore di -----  
 Contro -----  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: -----  
 Data: 27/06/2013  
 N° repertorio: 2407  
 N° raccolta: 1922
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
 Iscritto a Frosinone il 31/10/2014  
 Reg. gen. 16770 - Reg. part. 1539  
 A favore di -----  
 Contro -----  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: -----  
 Data: 29/10/2014  
 N° repertorio: 3805  
 N° raccolta: 2932
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
 Iscritto a Frosinone il 19/05/2020  
 Reg. gen. 5783 - Reg. part. 688  
 A favore di -----  
 Contro -----  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: -----

Data: 30/03/2020  
N° repertorio: 316

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Frosinone il 04/06/2024  
Reg. gen. 10205 - Reg. part. 8284  
A favore di -----  
Contro -----  
Formalità a carico della procedura

---

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
Iscritto a Frosinone il 19/05/2020  
Reg. gen. 5783 - Reg. part. 688  
A favore di -----  
Contro -----  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: -----  
Data: 30/03/2020  
N° repertorio: 316

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Frosinone il 04/06/2024  
Reg. gen. 10205 - Reg. part. 8284  
A favore di -----  
Contro -----  
Formalità a carico della procedura

---

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, approvato con D.G.R. n. 224 del 21/04/2006, i beni oggetto di pignoramento ricadono in zona di recupero urbanistico "RUR", ed in parte in zona "FSR" (attrezzature pubbliche e di uso pubblico), i cui interventi ammissibili sono normati dall'art. 8 delle N.T.A. (cfr. all. n. 09).

L'area in oggetto è interessata dal vincolo corsi d'acqua (ai sensi del L.R. n.24/98, art. 7).

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

---

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, approvato con D.G.R. n. 224 del 21/04/2006, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona di recupero urbanistico "RUR", ed in parte in zona "FSR" (attrezzature pubbliche e di uso pubblico), i cui interventi ammissibili sono normati dall'art. 8 delle N.T.A. (cfr. all. n. 09). L'area in oggetto è interessata dal vincolo corsi d'acqua (ai sensi del L.R. n.24/98, art. 7).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

---

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo – Settore Urbanistica, dietro regolare richiesta di visione atti, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato a seguito di Concessione Edilizia n. 13 e n. 14 del 06/04/1985, successivamente ristrutturato a seguito di Concessione Edilizia n. 37 del 24/12/1990 e relativa agibilità del 16/05/1991, nonché ulteriore D.I.A. per divisione, prot. 1594 del 12/03/2005, quest'ultima però irreperibile in archivio comunale (cfr. all. n. 09).

In sede di sopralluogo, la scrivente CTU ha riscontrato alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo in atti, ossia la Concessione Edilizia n. 37 del 24/12/1990, in quanto una porzione del magazzino è stata soppalcata ed adibita ad uffici al pian terreno con relativo servizio igienico, ed a sala riunioni al piano soppalcato. Tale consistenza è direttamente collegata al pian terreno, tramite una porta interna, all'adiacente magazzino, che a sua volta possiede un ulteriore accesso indipendente dall'esterno, precisamente attraverso la corte pertinenziale distinta al Sub. 19.

Essendo irreperibile la suddetta pratica D.I.A. prot. 1594 del 12/03/2005, la scrivente non è in grado di stabilire se la stessa avesse o meno ad oggetto anche le modifiche sopra menzionate, consistenti appunto nella realizzazione di un nuovo solaio per il piano soppalcato e di una scala di collegamento (intervento di natura peraltro strutturale), nella realizzazione di un servizio igienico al pian terreno e di partizioni vetrate a divisione degli uffici, il tutto con conseguente modifica della destinazione d'uso da magazzino, ad ufficio.

Ammesso che tali modifiche non siano state oggetto della D.I.A. sopra menzionata, le stesse sarebbero comunque sanabili mediante SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, previo pagamento della sanzione amministrativa, oltre ai diritti di segreteria e spese tecniche per redazione della relativa pratica edilizia presso il Comune di Morolo e del relativo progetto strutturale in sanatoria presso il Genio Civile. La scrivente CTU ritiene di stimare i costi di ripristino dello stato di legittimità del bene pignorato presumibilmente in € **15.000,00**.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

---

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo – Settore Urbanistica, dietro regolare richiesta di visione atti, il fabbricato in oggetto risulta edificato antecedentemente il 1967.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC, PIANO T-1**

---

Non si riscontrano vincoli né oneri condominiali.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA SASSONE SNC**

Non si riscontrano vincoli né oneri condominiali.

**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- -----

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

- -----

**CONFINI**

Il bene in oggetto confina sul lato nord-ovest con area di pertinenza fiancheggiante il fabbricato di cui al Sub. 21 del Mapp. 13, con fosso interpoderale e con il piazzale di parcheggio costituente il Bene n. 2, sul lato nord-est con l'area di pertinenza di cui al sub. 21 del Mapp. 13, sul lato sud-ovest con i locali di cui al sub. 13 del Mapp. 13 (Bene n. 1), mentre sul lato sud-est con la corte di pertinenza esclusiva di cui al sub. 20 del Mapp.13 (Bene n. 1) .

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici PT	98,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	3,00 m	T
Uffici P1	100,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	3,00 m	1

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>274,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>274,00 mq</b>	

Il bene in oggetto consiste in porzione di fabbricato adiacente il Bene n. 1, su due livelli, adibito ad uffici, con circostante piccola area di pertinenza, identificata con i Sub. 20 e 21 della Part. 13. Al pian terreno si accede sia dal lato sud-est, tramite piccola corte esclusiva distinta al Sub. 20, fiancheggiante il fabbricato, che dal lato nord-ovest, mediante area di pertinenza distinta al Sub. 21, sempre fiancheggiante il corpo di fabbrica. Il pian terreno è costituito da due ampi locali, non comunicanti tra di loro, uno dei quali è stato ulteriormente suddiviso tramite partizioni amovibili trasparenti. In tale ambiente è presente anche un locale bagno con antibagno. Nell'altro locale, sempre adibito ad uffici e con accesso dall'esterno, è stato realizzato nel vano sottoscala un piccolo vano cucina. Esternamente, si riscontra un piccolo vano prefabbricato posto in adiacenza al corpo di fabbrica, contenente le macchine esterne dell'impianto di condizionamento. Ai locali al piano primo si accede, tramite corpo scala interno, dalla corte distinta al Sub. 20. Tale piano è suddiviso in tre stanze ed un bagno, una delle quali è stata ulteriormente suddivisa in due ambienti indipendenti mediante pannellature amovibili trasparenti. Si riscontra in tale ambiente un ulteriore piccolo locale wc.

Si precisa che nel calcolo della superficie convenzionale complessiva, non è stata inclusa l'area di pertinenza fiancheggiante la porzione di fabbricato (Sub. 20 e 21 della Part. 13), di estensione complessiva pari a 45 mq, anche se la stessa ha inciso quale elemento qualificante nella determinazione del valore unitario di stima del compendio immobiliare pignorato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### F. 12 Mapp. 13 Sub. 14

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 20/10/2003 al 05/01/2005	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 4 Categoria C2 Cl.13, Cons. 371 mq Rendita € 862,23 Piano T-1
Dal 05/01/2005 al 19/04/2005	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 8 Categoria C2 Cl.13, Cons. 359 mq Rendita € 834,34 Piano T-1
Dal 19/04/2005 al 20/12/2007	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 8 Categoria C2 Cl.13, Cons. 359 mq Rendita € 834,34 Piano T-1
Dal 20/12/2007 al 09/11/2015	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 14 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.433,17 Piano T-1

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/10/2024</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 14 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 267 mq Rendita € 1.433,17 Piano T-1
--	-------	---

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DEL 17/09/2014 Pratica n. FR0204536 (n. 109363.1/2014).

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 26/03/2008 Pratica n. FR0105874 (n. 6632.1/2008).

VARIAZIONE DEL 20/12/2007 Pratica n. FR0500786 DIVIS. E CAMBIO DI DEST. USO (n. 26686.1/2007).

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 05/12/2005 Pratica n. FR0190416 (n. 15130.1/2005).

DIVISIONE DEL 05/01/2005 Pratica n. FR0001535 (n. 80.1/2005).

VARIAZIONE DEL 20/10/2003 Pratica n. FR0178335 DIVISIONE-FUSIONE (n. 18111.1/2003).

## F. 12 Mapp. 13 Sub. 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>17/01/2005</b> al <b>19/04/2005</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 10 Categoria F1 Cons. 170 mq
Dal <b>19/04/2005</b> al <b>12/02/2025</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 10 Categoria F1 Cons. 170 mq
Dal <b>12/02/2005</b> al <b>17/02/2025</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 20 Categoria F1 Cons. 20 mq

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DEL 17/09/2014 Pratica n. FR0204533 (n. 109360.1/2014).

VARIAZIONE DEL 12/02/2025 Pratica n. FR0021942 DIVISIONE (n. 21942.1/2025)

## F. 12 Mapp. 13 Sub. 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>17/01/2005</b> al <b>19/04/2005</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 11 Categoria F1 Cons. 60 mq
Dal <b>19/04/2005</b> al <b>12/02/2025</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 11 Categoria F1 Cons. 60 mq
Dal <b>12/02/2025</b> al <b>17/02/2025</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 13, Sub. 21 Categoria F1 Cons. 25 mq

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DEL 17/09/2014 Pratica n. FR0204533 (n. 109360.1/2014).

VARIAZIONE del 12/02/2025 Pratica n. FR0022135 DIVISIONE (n. 22135.1/2025).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	13	14		A10	1	7,5 vani	267 mq	1433,17 €	T-1	
	12	13	20		F1		20 mq			T	
	12	13	21		F1		25 mq				

### Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato si riscontrano infatti alcune difformità distributive tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi. Per quanto concerne il piano terreno, si riscontra la chiusura di una porta di collegamento tra l'ingresso e l'ufficio posto sul lato nord, nel quale è stato realizzato un locale bagno con antibagno, nonché alcune partizioni amovibili trasparenti, al fine di suddividere ulteriormente lo spazio. Ed ancora, la trasformazione del piccolo locale sotto scala presente nell'ulteriore ufficio in un cucinino. Si precisa inoltre che è stata inoltre chiusa la porta di collegamento con quest'ultimo ambiente e l'altro locale ufficio. Le due porzioni non sono pertanto collegate internamente. Per quanto concerne invece i locali al piano primo, si riscontra la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale, eccetto che per la presenza di due partizioni interne amovibili trasparenti, poste in opera per suddividere ulteriormente uno di due uffici. Ed ancora, in luogo del ripostiglio è stato realizzato un piccolo locale wc. Si riscontra infine un piccolo locale tecnico esterno con struttura prefabbricata, posto in adiacenza al corpo di fabbrica sul lato nord-ovest, contenente le macchine esterne dell'impianto di condizionamento.

## PRECISAZIONI

Si precisa che il locale ad uso ufficio posto sul lato sud-ovest è direttamente collegato, tramite una porta interna, con i locali ad uso ufficio di cui al Sub. 13 (Bene n. 1, Lotto n. 1). La scrivente precisa che sarà necessario chiudere tale passaggio al fine della separazione del suddetto locale con quelli appartenenti al Lotto n. 1.

## STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, lo stato conservativo del bene in oggetto può definirsi buono (cfr. all. n. 01).



## PARTI COMUNI

Si evidenzia che l'immobile usufruisce di area di pertinenza antistante strada (Via Morolense) adibita a parcheggio, in comune con il Bene n. 2 (Lotto n. 1) e n. 3 (Lotto n. 2).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riscontra servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore dei beni in oggetto (Mapp 13 Sub. 14) a carico dell'immobile censito al Mapp. 13 Sub. 12, come riscontrabile da atto Rep. 37000 Racc. 14734 a rogito del Notaio Francesco RAPONI del 19/04/2005, trascritto Frosinone in data 22/04/2005 al n. 5733 di Reg. Part.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento costituisce porzione, su due livelli, di un fabbricato adibito ad uffici e magazzino (a doppia altezza). La struttura portante del fabbricato è in muratura con copertura a due falde, solai di piano in latero-cemento e finitura esterna ad intonaco. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno, con doppio vetro. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di grés. Al piano primo è presente la moquette. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento/condizionamento è autonomo, i terminali in alluminio. Le condizioni generali e di finitura sono da ritenersi buone.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### F. 12 Mapp. 13 Sub. 14-21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 19/04/2005	-----	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE FROSINONE	18/06/2003	1421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	30/07/2003	13390	9219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2005 al	-----				
		Compravendita			

07/01/2025		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RAPONI Francesco	19/04/2005	37000	14734
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	22/04/2005	10122	5732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

F. 12 Mapp. 13 Sub. 20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 19/04/2005	-----	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE FROSINONE	18/06/2003	1421	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	30/07/2003	13390	9219
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2005 al 07/01/2025	-----	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RAPONI Francesco	19/04/2005	37000	14734
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	22/04/2005	10122	5732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Iscritto a Frosinone il 28/06/2013  
Reg. gen. 13270 - Reg. part. 962  
A favore di -----  
Contro -----  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: -----  
Data: 27/06/2013  
N° repertorio: 2407  
N° raccolta: 1922
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Iscritto a Frosinone il 31/10/2014  
Reg. gen. 16770 - Reg. part. 1539  
A favore di -----  
Contro -----  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: -----  
Data: 29/10/2014  
N° repertorio: 3805  
N° raccolta: 2932
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
Iscritto a Frosinone il 19/05/2020  
Reg. gen. 5783 - Reg. part. 688  
A favore di -----  
Contro -----  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: -----  
Data: 30/03/2020  
N° repertorio: 316

## **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Frosinone il 04/06/2024  
Reg. gen. 10205 - Reg. part. 8284  
A favore di -----  
Contro -----  
Formalità a carico della procedura

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, approvato con D.G.R. n. 224 del 21/04/2006, i beni oggetto di pignoramento ricadono in zona di recupero urbanistico "RUR", ed in parte in zona "FSR" (attrezzature pubbliche e di uso pubblico), i cui interventi ammissibili sono normati dall'art. 8 delle N.T.A. (cfr. all. n. 09). L'area in oggetto è interessata dal vincolo corsi d'acqua (ai sensi del L.R. n.24/98, art. 7).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo – Settore Urbanistica, dietro regolare richiesta di visione atti, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato a seguito di Concessione Edilizia n. 13 e n. 14 del 06/04/1985, successivamente ristrutturato a seguito di Concessione Edilizia n. 37 del 24/12/1990 e relativa agibilità del 16/05/1991, ed ulteriore D.I.A. prot. 1594 del 12/03/2005, quest'ultima però irreperibile in archivio comunale (cfr. all. n. 09).

In sede di sopralluogo, la scrivente CTU ha riscontrato alcune difformità distributive interne tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo in atti, ossia la Concessione Edilizia n. 37 del 24/12/1990, ed alla certificazione di agibilità ad uso ufficio rilasciata dal Comune di Morolo prot. 9064, su richiesta della debitrice eseguita in data 14/11/2013.

Le modifiche riscontrate in sede di accesso consistono nella realizzazione di un locale bagno con antibagno al piano terreno, nella presenza di alcune partizioni amovibili trasparenti utilizzate per suddividere ulteriormente gli uffici, nonché del piccolo locale wc in luogo del ripostiglio, al piano primo. Si riscontra infine un piccolo locale tecnico esterno con struttura prefabbricata, posto in adiacenza al corpo di fabbrica sul lato nord-ovest, atto a contenere presumibilmente le macchine esterne dell'impianto di condizionamento.

Tali modifiche risultano sanabili mediante CILA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, previo pagamento della sanzione amministrativa, oltre ai diritti di segreteria e spese tecniche per redazione della relativa pratica edilizia presso il Comune di Morolo. La scrivente CTU ritiene di stimare i costi di ripristino dello stato di legittimità del bene pignorato presumibilmente in **€ 4.500,00**.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si riscontrano vincoli né oneri condominiali con riferimento al bene in oggetto.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc
- **Bene N° 5** - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

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

- ----- (Proprietà 1/1)

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

- ----- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Morolo (FR), in cui la debitrice esecutata è residente, la stessa risulta coniugata con il Sig. -----, in virtù di Atto n. 4 parte II Serie C del 28/06/2003, in regime di separazione dei beni (cfr. all. n. 07).

### **BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

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

- ----- (Proprietà 1/1)

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

- ----- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Morolo (FR), in cui la debitrice esecutata è residente, la stessa risulta coniugata con il Sig. -----, in virtù di Atto n. 4 parte II Serie C del 28/06/2003, in regime di separazione dei beni (cfr. all. n. 07).

## CONFINI

---

Il Bene n. 4 confina su tutti i lati con l'area di pertinenza adibita a verde e circostante il fabbricato, censita catastalmente come corte (BCNC) comune al fabbricato Mapp. 23 Sub. 2 e 3. Per quanto concerne i fondi agricoli circostanti il fabbricato (Bene . 5) gli stessi confinano lungo il lato nord con strada comunale (Via della Croce), con strada vicinale lungo il lato sud, con i fondi di cui ai Mapp.li 961, 863 e 864 (altra proprietà) lungo il lato ovest, e con i fondi ai Mapp.li 918 e 921 (altra proprietà) lungo il lato est.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	148,00 mq	176,00 mq	1	176,00 mq	3,00 m	T
Abitazione piano primo	148,00 mq	176,00 mq	1	176,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				352,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				352,00 mq		

Si precisa che in assenza di planimetria catastale, la consistenza dell'immobile è stata desunta dall'elaborato planimetrico in atti catastali.

**BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Part. 859	2225,00 mq	2225,00 mq	1	2225,00 mq		
Terreno Part. 860	1635,00 mq	1635,00 mq	1	1635,00 mq		
Terreno Part. 861	4280,00 mq	4280,00 mq	1	4280,00 mq		
Terreno Part. 866	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq		
Terreno Part. 867	2590,00 mq	2590,00 mq	1	2590,00 mq		
Terreno Part. 868	690,00 mq	690,00 mq	1	690,00 mq		
Terreno Part. 869	800,00 mq	800,00 mq	1	800,00 mq		
Terreno Part. 872	660,00 mq	660,00 mq	1	660,00 mq		
Terreno Part. 919	1120,00 mq	1120,00 mq	1	1120,00 mq		
Terreno Part. 920	2640,00 mq	2640,00 mq	1	2640,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				16710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16710,00 mq		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

**F. 16 Mapp. 23 Sub. 2**

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

Dal 04/06/2002 al 26/07/2002	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 23 Cat. A3 Cl.2 Cons. 11 vani Rendita 596,51 € Piano T-1
Dal 26/07/2002 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 23 Sub. 2 Cat. F2

Si riscontrano le seguenti variazioni

COSTITUZIONE del 04/06/2002 Pratica n. 105921 (n. 1422.1/2002).  
VARIAZIONE DEL 29/07/2002 Pratica n. 142479 DIVISIONE-FABBRICATO EFFICIENTE-UNITA' COLLABENTI (n. 6673.1/2002).  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA Pratica n. FR0220643 (n. 115407.1/2014).

F. 16 Mapp. 23 Sub. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/2002 al 26/07/2002	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 23 Cat. A3 Cl.2 Cons. 11 vani Rendita 596,51 € Piano T-1
Dal 26/07/2002 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 23 Sub. 3 Cat. F2

Si riscontrano le seguenti variazioni

COSTITUZIONE del 04/06/2002 Pratica n. 105921 (n. 1422.1/2002).  
VARIAZIONE DEL 29/07/2002 Pratica n. 142479 DIVISIONE-FABBRICATO EFFICIENTE-UNITA' COLLABENTI (n. 6673.1/2002).  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA Pratica n. FR0220643 (n. 115407.1/2014).

BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC

F. 16 Mapp. 860

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1988 al 29/05/1996	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 19 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 73 40 Reddito dominicale L. 164.040 Reddito agrario L. 82.020
Dal 29/05/1996 al 29/12/1998	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 19 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 73 40 Reddito dominicale L. 164.040

		Reddito agrario L. 82.020
Dal 29/12/1998 al 13/07/2000	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 19 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 73 40 Reddito dominicale L. 164.040 Reddito agrario L. 82.020
Dal 13/07/2000 al 30/04/2002	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 860 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 35 Reddito dominicale € 5,07 Reddito agrario € 2,53
Dal 30/04/2002 al 22/10/2009	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 860 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 35 Reddito dominicale € 5,07 Reddito agrario € 2,53
Dal 22/10/2009 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 860 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 35 Reddito dominicale € 5,07 Reddito agrario € 2,53

## F. 16 Mapp. 869

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1988 al 29/05/1996	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale L. 26.520 Reddito agrario L. 24.480
Dal 29/05/1996 al 29/12/1998	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale L. 26.520 Reddito agrario L. 24.480
Dal 29/12/1998 al 13/07/2000	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale L. 26.520 Reddito agrario L. 24.480
Dal 13/07/2000 al 30/04/2002	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 869 Qualità Semin. arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 00 Reddito dominicale € 2,69



		Reddito agrario € 4,48
Dal 30/04/2002 al 22/10/2009	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 869 Qualità Semin. arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 00 Reddito dominicale € 2,69 Reddito agrario € 4,48
Dal 22/10/2009 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 869 Qualità Semin. arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 00 Reddito dominicale € 2,69 Reddito agrario € 4,48

Si riscontrano le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO DEL 12/07/2000 Pratica n. 136923 (n. 5421.1/2000).

## F. 16 Mapp. 919

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1988 al 29/05/1996	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 25 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 23 40 Reddito dominicale L. 283.820 Reddito agrario L. 148.080
Dal 29/05/1996 al 29/12/1998	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 818 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 16 20 Reddito dominicale L. 267.260 Reddito agrario L. 139.440
Dal 29/12/1998 al 13/07/2000	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 818 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 16 20 Reddito dominicale L. 267.260 Reddito agrario L. 139.440
Dal 13/07/2000 al 30/04/2002	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 870 Qualità Semin. irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 67 60 Reddito dominicale L. 155.480 Reddito agrario L. 81.120
Dal 30/04/2002 al 22/10/2009	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 873 Qualità Semin. irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 48 85 Reddito dominicale € 58,03 Reddito agrario € 30,27
Dal 22/10/2009 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 919 Qualità Semin. irriguo Cl.1

		Superficie (ha are ca) 00 11 20 Reddito dominicale € 13,30 Reddito agrario € 6,94
--	--	---

Si riscontrano le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO DEL 18/12/2008 Pratica n. FR0443336 (n. 443336.1/2008).

FRAZIONAMENTO DEL 19/12/2000 Pratica n. 237757 (n. 10278.1/2000).

FRAZIONAMENTO DEL 12/07/2000 Pratica n. 136923 (n. 5421.1/2000).

FRAZIONAMENTO DEL 09/01/1996 (n. 24.1/1996).

## F. 16 Mapp. 861

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1988 al 29/05/1996	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 19 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 73 40 Reddito dominicale L. 164.040 Reddito agrario L. 82.020
Dal 29/05/1996 al 29/12/1998	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 19 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 73 40 Reddito dominicale L. 164.040 Reddito agrario L. 82.020
Dal 29/12/1998 al 26/07/2002	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 19 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 73 40 Reddito dominicale L. 164.040 Reddito agrario L. 82.020
Dal 26/07/2002 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 861 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 42 80 Reddito dominicale € 13,26 Reddito agrario € 6,63

Si riscontrano le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO DEL 12/07/2000 Pratica n. 136923 (n. 5421.1/2000).

## F. 16 Mapp. 866

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1988 al 29/05/1996	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 22 Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 03 20
Dal 29/05/1996 al 29/12/1998	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 22 Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 03 20

Dal 29/12/1998 al 26/07/2002	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 22 Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 03 20
Dal 26/07/2002 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 866 Area Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 70

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 06/10/2016 Pratica n. FR0105292 (n. 9758.1/2016).

FRAZIONAMENTO DEL 12/07/2000 Pratica n. 136923 (n. 5421.1/2000).

## F. 16 Mapp. 868

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1988 al 29/05/1996	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale L. 26.520 Reddito agrario L. 24.480
Dal 29/05/1996 al 29/12/1998	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale L. 26.520 Reddito agrario L. 24.480
Dal 29/12/1998 al 26/07/2002	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale L. 26.520 Reddito agrario L. 24.480
Dal 26/07/2002 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 868 Qualità Semin. arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 90 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 2,14

Si riscontrano le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO DEL 12/07/2000 Pratica n. 136923 (n. 5421.1/2000).

## F. 16 Mapp. 872

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1988 al 29/05/1996	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 25 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 23 40 Reddito dominicale L. 283.820

		Reddito agrario L. 148.080
Dal 29/05/1996 al 29/12/1998	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 818 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 16 20 Reddito dominicale L. 267.260 Reddito agrario L. 139.440
Dal 29/12/1998 al 26/07/2002	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 818 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 16 20 Reddito dominicale L. 267.260 Reddito agrario L. 139.440
Dal 26/07/2002 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 872 Qualità Semin. Irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 60 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 4,09

Si riscontrano le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO DEL 12/07/2000 Pratica n. 136923 (n. 5421.1/2000).

FRAZIONAMENTO DEL 09/01/1996 (n. 24.1/1996).

## F. 16 Mapp. 859

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1988 al 29/05/1996	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 19 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 73 40 Reddito dominicale L. 164.040 Reddito agrario L. 82.020
Dal 29/05/1996 al 29/12/1998	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 19 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 73 40 Reddito dominicale L. 164.040 Reddito agrario L. 82.020
Dal 29/12/1998 al 26/07/2002	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 19 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 73 40 Reddito dominicale L. 164.040 Reddito agrario L. 82.020
Dal 26/07/2002 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 859 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 22 25 Reddito dominicale € 6,89 Reddito agrario € 3,45

Si riscontrano le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO DEL 12/07/2000 Pratica n. 136923 (n. 5421.1/2000).

## F. 16 Mapp. 867

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1988 al 29/05/1996	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale L. 26.520 Reddito agrario L. 24.480
Dal 29/05/1996 al 29/12/1998	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale L. 26.520 Reddito agrario L. 24.480
Dal 29/12/1998 al 26/07/2002	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale L. 26.520 Reddito agrario L. 24.480
Dal 26/07/2002 al 31/12/2024	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 867 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 25 90 Reddito dominicale € 8,69 Reddito agrario € 8,03

Si riscontrano le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO DEL 12/07/2000 Pratica n. 136923 (n. 5421.1/2000).

## F. 16 Mapp. 920

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1988 al 29/05/1996	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 25 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 23 40 Reddito dominicale L. 283.820 Reddito agrario L. 148.080
Dal 29/05/1996 al 29/12/1998	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 818 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 16 20 Reddito dominicale L. 267.260 Reddito agrario L. 139.440
Dal 29/12/1998 al 26/07/2002	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 871 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 42 00 Reddito dominicale L. 96.000

		Reddito agrario L. 50.400
Dal <b>26/07/2002</b> al <b>18/12/2008</b>	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 876 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 33 75 Reddito dominicale € 40,09 Reddito agrario € 20,92
Dal <b>18/12/2008</b> al <b>31/12/2024</b>	-----	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 920 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 26 40 Reddito dominicale € 31,36 Reddito agrario € 16,36

Si riscontrano le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO DEL 18/12/2008 Pratica n. FR0443336 (n. 443336.1/2008).

FRAZIONAMENTO DEL 19/12/2000 Pratica n. 237757 (n. 10278.1/2000).

FRAZIONAMENTO DEL 12/07/2000 Pratica n. 136923 (n. 5421.1/2000).

FRAZIONAMENTO DEL 09/01/1996 (n. 24.1/1996).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	23	2		F2						
	16	23	3		F2						

### Corrispondenza catastale

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

Si precisa che in atti non sussiste alcuna planimetria dell'immobile in oggetto, classificato come unità collabente dal 2002, ma solo un elaborato planimetrico in scala 1:500.

### BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC

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
16	859				Prato	1	00 22 25 mq	6,86 €	3,45 €	
16	861				Prato	1	00 42 80 mq	13,26 €	6,63 €	

16	866				Area Rurale		00 00 70 mq			
16	867				Seminativo arborato	2	00 25 90 mq	8,69 €	8,03 €	
16	868				Seminativo arborato	2	00 06 90 mq	2,32 €	2,14 €	
16	872				Seminativo irriguo	1	00 06 60 mq	7,84 €	4,09 €	
16	920				Seminativo irriguo	1	00 26 40 mq	31,36 €	16,36 €	
16	860				Prato	1	00 16 35 mq	5,07 €	2,53 €	
16	869				Seminativo arborato	2	00 08 00 mq	2,69 €	2,48 €	
16	919				Seminativo irriguo	1	00 11 20 mq	13,3 €	6,94 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

La scrivente precisa di aver visionato solo esternamente l'immobile per ragioni di sicurezza in quanto lo stesso risulta inagibile, stante il parziale crollo della copertura.

#### **BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

Si precisa che i fondi in oggetto sono tutti tra loro confinanti, adibiti a prato, e circostanti il fabbricato rurale di cui al Mapp. 23. Si precisa inoltre che i fondi di cui ai Mapp.li 860, 869, 919, 920, 872 e 861 sono inoltre accessibili anche da strada.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

All'esito del sopralluogo effettuato, il bene in oggetto è in stato semi diruto e risulta abbandonato da tempo. Buona parte della copertura risulta crollata, e lo stesso non è agibile.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

Non si riscontrano servitù né usi civici con riferimento al bene in oggetto.

**BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

Non si riscontrano servitù né usi civici con riferimento ai beni in oggetto.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

Il fabbricato, di remota costruzione ed in stato semi diruto, è stato visionato dalla scrivente solo dall'esterno, ha una struttura in muratura, copertura a padiglione con struttura in legno e sovrastante manto di tegole, in buona parte crollato sul solaio sottostante.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

All'esito del sopralluogo effettuato l'immobile risulta da tempo disabitato e in rovina.

**BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

All'esito del sopralluogo effettuato, i fondi in oggetto risultano liberi.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

**F. 16 Mapp. 23 Sub. 2-3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2002 al 07/01/2025	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAPONI Francesco	26/07/2002	29960	11938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/07/2002	14114	10465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**



## F. 16 Mapp. 861-866-868-872

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2002 al 07/01/2025	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAPONI Francesco	26/07/2002	29960	11938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/07/2002	14414	10465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## F. 16 Mapp. 860-869-919

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2002 al 22/10/2009	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAPONI Francesco	19/06/2002	29226	11666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/06/2002	10630	7840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2009 al 07/01/2025	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRAGOMENI Carlo	22/10/2009	35077	17118
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/11/2009	26406	20003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## F. 16 Mapp. 859-867-920

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2002 al 07/01/2025	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAPONI Francesco	26/07/2002	29960	11938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/07/2002	14413	10464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con riferimento ai suddetti terreni, si riscontrano dalla consultazione degli atti di provenienza le seguenti formalità:

- ✓ ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO, Notaio ORTOLAN Annamaria del 26/07/2000 Rep. 118380 Trascritto a Frosinone in data 12/08/2000 al n. 9852 del Reg. Part.
- ✓ ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO, Notaio ORTOLAN Annamaria del 26/07/2000 Rep. 118407 Trascritto a Frosinone al n. 9853 del Reg. Part.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
 Iscritto a Frosinone il 29/07/2002  
 Reg. gen. 14115 - Reg. part. 2394  
 A favore di -----  
 Contro -----  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: RAPONI Francesco  
 Data: 27/07/2002  
 N° repertorio: 29961
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
 Iscritto a Frosinone il 19/05/2020  
 Reg. gen. 5783 - Reg. part. 688  
 A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE

Data: 30/03/2020

N° repertorio: 316

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Frosinone il 16/06/2022

Reg. gen. 11086 - Reg. part. 1189

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Rogante: RAPONI Francesco

Data: 26/07/2002

N° repertorio: 29961

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 04/06/2024

Reg. gen. 10205 - Reg. part. 8284

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

#### **BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Frosinone il 19/05/2020

Reg. gen. 5783 - Reg. part. 688

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE

Data: 30/03/2020  
N° repertorio: 316

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 04/06/2024  
Reg. gen. 10205 - Reg. part. 8284  
A favore di -----  
Contro -----  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, i beni oggetto di pignoramento ricadono in zona agricola "E1", i cui interventi ammissibili sono normati dall'art. 11 delle N.T.A. (cfr. all. n. 09). L'area in oggetto è interessata dal vincolo corsi d'acqua (ai sensi del L.R. n.24/98, art. 7).

### **BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, i beni oggetto di pignoramento ricadono in zona agricola "E1", i cui interventi ammissibili sono normati dall'art. 11 delle N.T.A. (cfr. all. n. 09). L'area in oggetto è interessata dal vincolo corsi d'acqua (ai sensi del L.R. n.24/98, art. 7).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo – Settore Urbanistica, dietro regolare richiesta di visione atti, il fabbricato in oggetto risulta di remota costruzione, edificato ben antecedentemente il 1967.

### **BENE N° 5 – TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

Dal riscontro dello stato dei luoghi, l'utilizzo dei fondi in oggetto risulta conforme alla destinazione urbanistica dell'area.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

Non si riscontrano vincoli né oneri condominiali con riferimento al bene in oggetto.

### **BENE N° 5 – TERRENI UBICATI A MOROLO (FR) - CONTRADA PONTICELLO SNC**

---

Non si riscontrano vincoli né oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame dei dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative ai Comune di Morolo, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1**

Il bene in oggetto consiste in porzione di fabbricato adibito in parte ad ufficio (su due livelli) ed in parte a magazzino (su unico livello), con adiacente area di pertinenza esclusiva di mq 150 (Part. 13 Sub. 19), adibita a piazzale collegata al solo magazzino, parzialmente coperta da una tettoia con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata. Ai locali adibiti ad uffici, in parte soppalcati, si accede invece tramite il piazzale di parcheggio fronte strada (Via Morolense) costituente il Bene n. 2, mediante area esclusiva di pertinenza (Part. 13 Sub. 22). Al pian terreno si riscontra, oltre agli uffici, anche un servizio igienico, e la scala di collegamento al piano soppalcato, adibito a sala riunioni. Una porta interna al pian terreno collega tale consistenza con l'adiacente magazzino, ambiente senza partizioni interne, su unico livello e con finestrate alte, il quale a sua volta gode di un ulteriore accesso indipendente dall'esterno, appunto tramite la corte esclusiva distinta al Sub. 19, fiancheggiante il fabbricato.

**Regolarità edilizia** - Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo con riferimento al bene in oggetto si riscontrano alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo in atti Concessione Edilizia n. 37 del 24/12/1990) in quanto una porzione del magazzino è stata soppalcata ed adibita ad uffici al pian terreno con relativo servizio igienico, ed a sala riunioni al piano soppalcato. Il tutto direttamente collegato al pian terreno, tramite una porta interna, all'adiacente magazzino. Tali difformità risultano sanabili mediante SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, previo pagamento della sanzione amministrativa, oltre ai diritti di segreteria e spese tecniche per redazione della relativa pratica edilizia presso il Comune di Morolo e del relativo progetto strutturale in sanatoria presso il Genio Civile.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 13, Sub. 13, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 13, Sub. 19, Categoria F1 - Fg. 12, Part. 13, Sub. 22, Categoria F1.**

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

**Valore di stima del bene: € 112.200,00**

- **Bene N° 2 - Negozio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc**

Il bene in oggetto consiste in piccolo locale commerciale su unico livello, privo di servizi igienici e di collegamento alla rete fognaria, fiancheggiante strada (Via Morolense) con adiacente pensilina in ferro posta sul lato opposto, e circostante area pertinenziale adibita prevalentemente a parcheggio.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 11, Sub. 2, Categoria C1**

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

**Valore di stima del bene: € 29.380,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1	120,00 mq	600,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T	134,00 mq	300,00 €/mq	€ 40.200,00	100,00%	€ 40.200,00
<b>Bene N° 2</b> - Negozio con antistante pensilina Morolo (FR) - Contrada Sassone snc	42,10 mq	300,00 €/mq	€ 12.630,00	100,00%	€ 12.630,00
<b>Bene N° 2</b> - Area di parcheggio Morolo (FR) - Contrada Sassone snc	670,00 mq	25,00 €/mq	€ 16.750,00	100,00%	€ 16.750,00
<b>Valore complessivo di stima del LOTTO N. 1:</b>					<b>€ 141.580,00</b>

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica del Bene n. 1 Ufficio</i>	<b>15.000,00</b>	<b>€</b>

**Valore finale di stima LOTTO 1: € 126.580,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1**

Il bene in oggetto consiste in porzione di fabbricato adiacente il Bene n. 1, su due livelli, adibito ad uffici, con circostante piccola area di pertinenza, identificata con i Sub. 20 e 21 della Part. 13. Al pian terreno si accede sia dal lato sud-est, tramite piccola corte esclusiva distinta al Sub. 20, fiancheggiante il fabbricato, che dal lato nord-ovest, mediante area di pertinenza distinta al Sub. 21, sempre fiancheggiante il corpo di fabbrica. Il pian terreno è costituito da due ampi locali, non comunicanti tra di loro, uno dei quali è stato ulteriormente suddiviso tramite partizioni amovibili trasparenti. In tale ambiente è presente anche un locale bagno con antibagno. Nell'altro locale, sempre adibito ad uffici e con accesso dall'esterno, è stato realizzato nel vano sottoscala un piccolo vano cucina. Esternamente, si riscontra un piccolo vano prefabbricato posto in adiacenza al corpo di fabbrica, contenente le macchine esterne dell'impianto di condizionamento. Ai locali al piano primo si accede, tramite corpo scala interno, dalla corte distinta al Sub. 20. Tale piano è suddiviso in tre stanze ed un bagno, una delle quali è stata ulteriormente suddivisa in due ambienti indipendenti mediante pannellature amovibili trasparenti. Si riscontra in tale ambiente un ulteriore piccolo locale wc.

**Regolarità edilizia** - Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morolo, con riferimento a tale bene si sono riscontrate alcune difformità distributive interne tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo in atti (Concessione Edilizia n. 37 del 24/12/1990 e certificazione di agibilità ad uso ufficio rilasciata dal Comune di Morolo prot. 9064 del 14/11/2013). Le modifiche riscontrate in sede di accesso consistono nella realizzazione di un locale bagno con antibagno al piano terreno, nella presenza di alcune partizioni amovibili trasparenti utilizzate per suddividere ulteriormente gli uffici, nonché del piccolo locale wc in luogo del ripostiglio, al piano primo. Si riscontra infine un piccolo locale tecnico esterno con struttura prefabbricata, posto in adiacenza al corpo di fabbrica sul lato nord-ovest, atto a contenere presumibilmente le macchine esterne dell'impianto di condizionamento. Tali modifiche risultano sanabili mediante CILA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, previo pagamento della sanzione amministrativa, oltre ai diritti di segreteria e spese tecniche per redazione della relativa pratica edilizia presso il Comune di Morolo.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 13, Sub. 14, Categoria A10 - Fg. 12, Part. 13, Sub. 20, Categoria F1 - Fg. 12, Part. 13, Sub. 21, Categoria F1.**

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

**Valore di stima del bene: € 164.400,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Morolo (FR) - Contrada Sassone snc, piano T-1	274,00 mq	600,00 €/mq	€ 164.400,00	100,00%	€ 164.400,00
Valore di stima:					€ 164.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica del Bene	4.500,00	€

**Valore finale di stima LOTTO 2: € 159.900,00**



## LOTTO 3

- Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc**

Il bene in oggetto consiste in fabbricato rurale di remota costruzione in muratura, a pianta rettangolare, su due livelli e con copertura a padiglione, in stato semi diruto ed inagibile in quanto parte della copertura risulta da tempo crollata sul solaio sottostante. E' visibile una scala esterna di collegamento al piano primo, ed un terrazzo posto sul lato nord. La scrivente precisa che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in quanto risulta semi diruto e invaso dalla vegetazione. Al bene si accede, attraverso l'area di pertinenza circostante il fabbricato adibita a prato, da strada vicinale, brecciata.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 23, Sub. 2, Categoria F2 - Fg. 16, Part. 23, Sub. 3, Categoria F2**

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

**Valore di stima del bene: € 95.040,00**

- Bene N° 5 - Terreni ubicati a Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc**

I beni in oggetto costituiscono fondi agricoli adibiti a prato di estensione complessiva di circa 16.700 mq, con ottima esposizione, tutti tra loro confinanti, posti in leggero declivio verso sud-est, e circostanti il fabbricato rurale identificato come Bene n. 4. Si precisa inoltre che i fondi di cui ai Mapp.li 860, 869, 919, 920, 872 e 861 sono inoltre accessibili anche direttamente dalla strada.

**Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 859, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 861, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 866, Qualità Area Rurale - Fg. 16, Part. 867, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 868, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 872, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 16, Part. 920, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 16, Part. 860, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 869, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 919, Qualità Seminativo irriguo**

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

**Valore di stima del bene: € 58.485,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4 -</b> Fabbricato rurale con corte Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc	352,00 mq	270,00 €/mq	€ 95.040,00	100,00%	€ 95.040,00
<b>Bene N° 5 - Terreni</b> Morolo (FR) - Contrada Ponticello snc	16710,00 mq	3,50 €/mq	€ 58.485,00	100,00%	€ 58.485,00
<b>Valore di stima in c.t.:</b>					<b>€ 153.500,00</b>

**Valore finale di stima LOTTO 3: € 153.500,00**

La scrivente, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, li 17/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Chiarelli Benedetta



#### **ALLEGATI**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di avviso sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratti di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto per riassunto di atto di matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione ex art. 567 c.p.c.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia note di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di inesistenza certificato APE