
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Iorio Giansandro, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14, piano 1	6
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15

Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	18
Titolarità	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	19
Confini	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	20
Consistenza	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	24
Dati Catastali	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	27
Precisazioni.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	27

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	28
Stato conservativo	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	29
Provenienze Ventennali	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	30
Formalità pregiudizievoli	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	33
Normativa urbanistica	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	34
Stima / Formazione lotti	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Riserve e particolarità da segnalare	40
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1	42

Lotto 242
Lotto 342

INCARICO

All'udienza del 12/04/2023, il sottoscritto Arch. Di Iorio Giansandro, con studio in Viale Amsterdam, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email abiota@hotmail.com, PEC giansandro.diiorio@archiworldpec.it, Tel. 328 9551630, Fax 0775 270107, 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** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14, piano 1
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA N.14, PIANO 1

Appartamento posto al piano primo di una palazzina plurifamiliare. Si accede all'immobile attraverso la corte comune e mediante la scala interna individuate al sub. 8 della stessa particella 22 che non è stato ipotecato e pignorato. Di conseguenza l'immobile risulta essere intercluso.

L'immobile è oggetto di sequestro conservativo penale del 23.11.22, quindi successivo al pignoramento.

L'immobile è stato assegnato in godimento come casa coniugale. Non opponibile alla procedura essendo l'atto successivo alle iscrizioni ipotecarie.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA N.14

Capannone industriale con corte di pertinenza. adibito a deposito materiali e mezzi d'opera e di trasporto. In testata sono presenti gli uffici e i locali di servizio per i lavoratori.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

FG. 13 n.159 TERRENO SEMINATIVO cl.2 mq.820

Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.lla 22 sub.7 individuato al Lotto 2.

Il terreno è posto in vendita per 1/1 del diritto di livello.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

FG. 13 n.113 TERRENO SEMINATIVO cl.3 mq.315

Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.lla 22 sub.7 individuato al Lotto 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

FG. 13 n.234 TERRENO SEMINATIVO cl.3 mq.530

Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.lla 22 sub.7 individuato al Lotto 2.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14, piano 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile circondato da terreno di pertinenza confina sul lato Sud con le p.lle 104 e 287, sul lato Nord con la p.lla 283 e sul lato Ovest con Via Agusta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,00 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	3,00 m	1
Baconi fino a 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	1
balconi oltre 25 mq	33,00 mq	33,00 mq	0,1	3,30 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				162,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1992 al 14/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 22, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Piano 1
Dal 13/07/1999 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 13, Part. 22, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 0, mq Rendita € 619,75 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	13	22	5	2	A2	3	8	0, mq	619,75 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il subalterno che corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione è censito ed individuato nella planimetria generale riportante la suddivisione dei subalterni della particella di cui fa parte nella quale è rappresentato con la sagoma esterna corrispondente allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale dello specifico subalterno non è presente nella banca dati informatizzata perchè mai inserita o mai digitalizzata. Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale della suddivisione degli ambienti interni.

Il costo per la pratica catastale di inserimento di nuova planimetria può essere stimato in circa 500,00€.

Prima di procedere con l'atto di inserimento della planimetria andrà sanata una difformità edilizia consistente nell'assenza di un vano di servizio che nella planimetria relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria era rappresentato adiacente al vano cucina.

PRECISAZIONI

Si accede all'immobile attraverso la corte comune e mediante la scala interna individuate al sub. 8 della stessa particella 22 che non è stato ipotecato e pignorato. Di conseguenza l'immobile risulta essere intercluso.

L'immobile è oggetto di sequestro conservativo penale del 23.11.22, quindi successivo al pignoramento.

L'immobile è stato assegnato in godimento come casa coniugale. Non opponibile alla procedura essendo l'atto successivo alle iscrizioni ipotecarie.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Si accede all'immobile attraverso la corte comune e mediante la scala interna individuate al sub. 8 della stessa particella 22 che non è stato ipotecato e pignorato. Di conseguenza l'immobile risulta essere intercluso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato

Esposizione: Sud/Est

Altezza interna utile: 3,00 ml

Str. verticali: Struttura in c.a.

Solai: Solai in laterocemento.

Copertura: Copertura metallica.

Manto di copertura: Tegole in laterizio

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in laterizio finite a intonaco e cortina e tramezzature interne in laterizio.

Pavimentazione interna: Parquet e ceramica.

Infissi esterni ed interni: Infissi interni in legno e finestre in alluminio.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e riscaldamento ambiente e a.c.s.

Terreno esclusivo: Corte del fabbricato adibita a parcheggio e parte a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

E' stato trascritto in data 14/07/2021 Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare.

TRASCRIZIONE del 14/07/2021 - Registro Particolare 9408 Registro Generale 11554

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 46/2020 del 07/01/2020

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1996 al 06/09/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE CON RISERVA DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINO	14/05/1996	22416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC RR II FROSINONE	27/05/1996		5674
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 22/04/2014
Reg. gen. 633 - Reg. part. 527
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 29/04/2014
Reg. gen. 6933 - Reg. part. 545
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 07/07/2014
Reg. gen. 10923 - Reg. part. 933
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 07/01/2015
Reg. gen. 73 - Reg. part. 9
Quota: 1/1
Importo: € 524.316,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a FROSINONE il 27/08/2019
Reg. gen. 13827 - Reg. part. 1757
Quota: 1/1
Importo: € 146.677,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a FROSINONE il 18/04/2014
Reg. gen. 6568 - Reg. part. 5370
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: IL FONDO PATRIMONIALE E' TRASCritto IN FAVORE DDEL DEBITORE ESECUTATO #CICORIA MASSIMO# PER 1/2

- **ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE IN GODIMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 14/07/2021

Reg. gen. 11554 - Reg. part. 9408

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 08/09/2022

Reg. gen. 16274 - Reg. part. 13089

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE**

Trascritto a FROSINONE il 23/11/2022

Reg. gen. 21062 - Reg. part. 16810

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella Zona D (P.R.T. A.S.I): zona produttiva art. 16 del P.r.g. del Comune di Frosinone.
Norme tecniche allegate alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione è stato regolarizzato con Concessione Edilizia In Sanatoria n.6935 del 21/12/1998 dal Comune di Frosinone e successivamente sottoposta a modifiche riguardanti la copertura mediante rilascio di Concessione a Costruire n. 8402 del 26/10/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
E' stata riscontrata l'assenza di un vano di servizio che nella planimetria relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria era rappresentato adiacente al vano cucina.

I costi per la pratica di regolarizzazione della difformità descritta possono essere stimati in circa 3.000€.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile circondato da terreno di pertinenza confina sul lato Sud con le p.lle 104 e 287, sul lato Nord con la p.lla 283 e sul lato Ovest con Via Augusta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone industriale	2233,00 mq	2322,00 mq	1	2322,00 mq	6,15 m	T-1
Corte - Piazzale	5580,00 mq	5580,00 mq	0,1	558,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2880,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2880,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1995 al 30/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 22, Sub. 7, Zc. 2 Categoria F3
Dal 30/10/1997 al 10/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 22, Sub. 7, Zc. 2 Categoria F3 Piano T-1
Dal 10/08/2000 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 22, Sub. 7, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 9.915,97 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	22	7	2	D7				9915,97 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sulla copertura del fabbricato sono installati tre impianti fotovoltaici (uno di potenza 19,98kw tre di potenza 9,99kw).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Fondazioni in c.a.

Esposizione: Sui quattro lati.

Altezza interna utile: 6,15 m.

Str. verticali: Struttura in cemento armato prefabbricato.

Solai: Solaio in cemento armato prefabbricato.

Copertura: Copertura ad elementi prefabbricati.

Pareti esterne ed interne: Pareti prefabbricate in cemento prefabbricato e finestre a nastro.

Pavimentazione interna: Cemento gettato in opera e ceramica negli ambienti ufficio e servizi.

Infissi esterni ed interni: Infissi in metallo.

Impianti: Impianto elettrico in parte sotto traccia e in parte fuori traccia, illuminazione a plafoniere incassate in controsoffitto, impianto idrico e acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/03/2018
- Scadenza contratto: 01/09/2033

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Sulla copertura del fabbricato sono stati installati 4 impianti fotovoltaici (vedi Nulla Osta Comune Frosinone nella sezione "regolarità Urbanistica" rilasciato a nome ##Cicoria Massimo") che occupano circa la metà della superficie suddetta.

E' stato possibile reperire copia della pratica di trasferimento della titolarità dell'impianto a terzi solo per uno dei quattro impianti della potenza di circa 10kw.

Non risulta che sia corrisposto un canone di locazione per l'uso della superficie occupata.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

I valori Omi, riscontrati per la zona urbana di riferimento, vanno dai 3,00 ai 3,80 euro al metro quadrato di superficie netta per l'affitto mensile per immobili in condizioni normali.

Da un confronto con i valori riscontrati sul mercato immobiliare attuale (annunci agenzie immobiliari), si ritiene che il più idoneo valore applicabile sia di 3,00 €/mq mensile, riducibile a 2,50€/mq per le sfavorevoli condizioni economiche attuali, per la presenza di numerosi immobili della stessa tipologia posti sul mercato attualmente ed anche in considerazione del fatto che i prezzi delle offerte immobiliari in pubblicità non corrispondono a quelli realmente poi applicati nei contratti (di solito più bassi in seguito a trattativa).

Per quanto riguarda la presenza dell'impianto fotovoltaico che occupa una porzione di copertura di circa 1.000 mq, si stima che il canone di affitto più probabile sia di circa 1.000 €/anno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1997 al 06/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINO	30/10/1997	24595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC RR II FROSINONE	28/11/1997	20325	17157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a FROSINONE il 22/04/2014
 Reg. gen. 633 - Reg. part. 527
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a FROSINONE il 07/07/2014
 Reg. gen. 10923 - Reg. part. 933

Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 07/01/2015
Reg. gen. 73 - Reg. part. 9
Quota: 1/1
Importo: € 524.316,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a FROSINONE il 15/03/2018
Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3376
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 08/09/2022
Reg. gen. 16274 - Reg. part. 13089
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella Zona D (P.R.T. A.S.I): zona produttiva art. 16 del P.r.g. del Comune di Frosinone.
Norme tecniche allegate alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato mediante rilascio di Concessioni a Costruire n. 403 del 23/01/198 e n.552 del 23/09/1980. Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Frosinone Certificato di Agibilità in data 21/03/2008.

E' stato rilasciato in data 03/04/2009 da parte del Comune di Frosinone Nulla Osta per la realizzazione sulla copertura del fabbricato di tre impianti fotovoltaici (uno di potenza 19,98kw tre di potenza 9,99kw) attualmente funzionanti ed in produzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)
- **** Omissis **** (Uso su proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

L'immobile confina sul lato Sud con la p.lla 227, sul lato Nord/Est e Nord/Ost con le p.lle 272 e 112, sui lati Sud le p.lle 283 e 234.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

L'immobile confina sul lato Sud con le p.lle 284 e 22, sul lati Nord/Ovest e Nord/Est con le p.lle 159 e 283.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

L'immobile confina sul lato Sud con le p.lle 113 e 233, sul lato Nord con la p.lla 159 e sul lato Ovest con la p.lla 283.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	820,00 mq	820,00 mq	1	820,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				820,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	315,00 mq	315,00 mq	1	315,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				315,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				315,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	530,00 mq	530,00 mq	1	530,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	530,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	530,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1997 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 159 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000820 Reddito dominicale € 4,23 Reddito agrario € 3,18

INTESTATI

- 1 **** Omissis **** Uso proprieta' superficiaria per il diritto di pascere e spigare
 - 2 **** Omissis **** Diritto del concedente
 - 3 **** Omissis **** Livellario
- Unità immobiliare dal 08/06/1993

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA
Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Deduz Reddito
ha are ca Dominicale Agrario
1 13 159 - SEMINATIVO 2 08 20 Euro 4,23
L. 8.200
Euro 3,18

L. 6.150 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/1993 in atti dal
14/12/1993 (n. 6586.1/1993)
Notifica Partita 90913

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/1993

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA
Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Deduz Reddito
ha are ca Dominicale Agrario

1 13 159 - SEMINATIVO 2 08 20 L. 8.200 L. 6.150 FRAZIONAMENTO del 02/04/1993 in atti dal 02/04/1993 (n. 986.1/1993)

Notifica Partita 35737

Annotazioni di stadio: DERIVA DAL N.88 F.13

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:88 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:158 ;

Situazione degli intestati dal 30/10/1997

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Uso proprieta' superficiaria per il diritto di pascolare e spigare

2 **** Omissis **** Diritto del concedente

3 **** Omissis **** Livellario

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 30/10/1997 Pubblico ufficiale PASTORINO DONATO Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 24595 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 1 registrato in data 13/11/1997 - COSTITUZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 712.1/1998 - Pratica n. 179528 in atti dal 07/09/2001
Situazione degli intestati dal 30/10/1997

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Livellario per 1/2 fino al 30/10/1997

2 **** Omissis **** Livellario per 1/2 fino al 30/10/1997

3 **** Omissis **** Diritto del concedente fino al 30/10/1997

4 **** Omissis **** Da verificare per il diritto di pascolare e spigare fino al 30/10/1997

DATI DERIVANTI DA Atto del 30/10/1997 Pubblico ufficiale PASTORINO D. Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 24594 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 1 registrato in data 13/11/1997 - DONAZIONE Voltura n. 9265.1/1997 - Pratica n. 176588 in atti dal 06/09/2001
Situazione degli intestati dal 08/06/1993

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 MORRA Clara nata a TOLFA (RM) il 13/11/1932 MRRCLR32S53L192U* (5) Enfiteusi 1000/1000 fino al 30/10/1997

DATI DERIVANTI DA Atto del 08/06/1993 Pubblico ufficiale STIRPE MARINA Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 19464 - Voltura n. 6586.1/1993 in atti dal 14/12/1993

Situazione degli intestati dal 02/04/1993

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Diritto del concedente fino al 30/10/1997

2 **** Omissis **** Da verificare per il diritto di pascolo e spigare fino al 30/10/1997

3 **** Omissis **** Livellario per 1/2 fino al 08/06/1993

4 **** Omissis **** Livellario per 1/2 fino al 08/06/1993

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 02/04/1993 in atti dal 02/04/1993 (n. 986.1/1993)

Situazione dell'unita' immobiliare che ha originato il precedente dal 11/03/1978

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Foglio Particella Sub Porz Qualita' Classe Superficie(m²) Deduz Reddito

ha are ca Dominicale Agrario

1 13 88 - SEMINATIVO 2 43 30 L. 43.300 L. 32.475 FRAZIONAMENTO del 11/03/1978 in atti dal 02/05/1986 TUFANI M (n. 300384)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:114 ;

Situazione dell'unita' immobiliare dall'impianto meccanografico

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Foglio Particella Sub Porz Qualita' Classe Superficie(m²) Deduz Reddito

ha are ca Dominicale Agrario

1 13 88 - SEMINATIVO 2 44 30 L. 44.300 L. 33.225 Impianto meccanografico del 15/07/1977

Notifica Partita 18956

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Livellario per 1/2 fino al 02/04/1993

2 **** Omissis **** Livellario per 1/2 fino al 02/04/1993

3 **** Omissis **** Da verificare per il diritto di pascolo e spigare fino al 02/04/1993

DATI DERIVANTI DA Atto del 30/04/1981 Pubblico ufficiale ANDERLINI L Sede FIUGGI (FR) Repertorio n.

14060 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 2299 registrato in data 20/05/1981 - Voltura n. 477584 in atti dal 02/05/1986

Situazione degli intestati dal 16/02/1980

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Livellario fino al 30/04/1981

2 **** Omissis **** Da verificare per il diritto di pascere e spigare fino al 30/04/1981

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/02/1980 Pubblico ufficiale MARINI M Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 29156 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 1169 registrato in data 29/02/1980 - Voltura n.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Diritto del concedente fino al 02/04/1993

2 **** Omissis **** Livellario fino al 16/02/1980

3 **** Omissis **** Da verificare per il diritto di pascere e spigare fino al 16/02/1980

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 15/07/1977

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2007 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 234 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000530 Reddito dominicale € 1,92 Reddito agrario € 1,37

INTESTATO

1 **** Omissis **** Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 11/03/1978

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Deduz Reddito

ha are ca Dominicale Agrario

1 13 113 - SEMINATIVO 3 03 15 Euro 1,14

L. 2.205

Euro 0,81

L. 1.575 FRAZIONAMENTO del 11/03/1978 in atti dal 02/05/1986 TUFANI M (n. 300384)

Notifica Partita 17776

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:79 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2007

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Proprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 10/07/2007 Pubblico ufficiale ORTOLAN Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 211618 - VERIF MOD UNICO 13503/07 - NOTA 11208/04 Voltura n. 25319.1/2007 -

Pratica n. FR0453458 in atti dal 30/11/2007

Situazione degli intestati dal 10/07/2007

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Proprieta' 1/1 fino al 10/07/2007

DATI DERIVANTI DA Atto del 10/07/2007 Pubblico ufficiale ORTOLAN ANNAMARIA Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 211618 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 13503.1/2007 Reparto PI di FROSINONE in atti dal 13/08/2007

Situazione degli intestati dal 30/12/2002

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/1 fino al 10/07/2007

DATI DERIVANTI DA Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale PASTORINO Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 32496 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 1 registrato in data 10/01/2003 - CESSIONE DI QUOTE Voltura n. 2582.1/2003 - Pratica n. 00009924 in atti dal 06/02/2003

Situazione degli intestati dal 20/10/1995

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000 fino al 30/12/2002

DATI DERIVANTI DA Atto del 20/10/1995 Pubblico ufficiale PASTORINO D. Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 21548 - Voltura n. 8742.1/1995 in atti dal 05/12/1997

Situazione degli intestati dal 24/03/1995

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Da verificare usufruttuario per 1/2 in comunione legale fino al 20/10/1995

2 **** Omissis **** Da verificare nuda proprietaria per 1000/1000 fino al 20/10/1995

3 **** Omissis **** Da verificare usufruttuaria per 1/2 in comunione legale fino al 20/10/1995

DATI DERIVANTI DA Atto del 24/03/1995 Pubblico ufficiale PASTORINO D. Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 20964 - Voltura n. 3525.1/1995 in atti dal 21/01/1997

Situazione degli intestati dal 24/07/1981

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Da verificare fino al 24/03/1995

DATI DERIVANTI DA Atto del 24/07/1981 Pubblico ufficiale SERASCHI D Sede CECCANO (FR) Repertorio n. 41976 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 3813 registrato in data 12/08/1981 - Voltura n. 497184 in atti dal 02/05/1986

Situazione degli intestati dal 11/03/1978

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Da verificare fino al 24/07/1981

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/03/1978 Voltura in atti dal 02/05/1986 Repertorio n.: 1624 Sede FROSINONE (FR) Registrazione UR Sede FROSINONE (FR) n. 1409 del 23/03/1978 TUFANI M (n. 300384

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Deduz Reddito ha are ca Dominicale Agrario

1 13 79 - SEMINATIVO 3 66 20 L. 46.340 L. 33.100 Impianto meccanografico del 15/07/1977

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2007 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 113 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000315

		Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,81
--	--	---

INTESTATO

1 **** Omissis **** Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 11/03/1978

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Deduz Reddito

ha are ca Dominicale Agrario

1 13 113 - SEMINATIVO 3 03 15 Euro 1,14

L. 2.205

Euro 0,81

L. 1.575 FRAZIONAMENTO del 11/03/1978 in atti dal 02/05/1986 TUFANI M

(n. 300384)

Notifica Partita 17776

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:79 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2007

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Proprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 10/07/2007 Pubblico ufficiale ORTOLAN Sede FROSINONE (FR)

Repertorio n. 211618 - VERIF MOD UNICO 13503/07 - NOTA 11208/04 Voltura n. 25319.1/2007 -

Pratica n. FR0453458 in atti dal 30/11/2007

Situazione degli intestati dal 10/07/2007

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Proprieta' 1/1 fino al 10/07/2007

DATI DERIVANTI DA Atto del 10/07/2007 Pubblico ufficiale ORTOLAN ANNAMARIA Sede FROSINONE (FR)

Repertorio n. 211618 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con

Modello Unico n. 13503.1/2007 Reparto PI di FROSINONE in atti dal 13/08/2007

Situazione degli intestati dal 30/12/2002

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Proprieta' 1/1 fino al 10/07/2007

DATI DERIVANTI DA Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale PASTORINO Sede FROSINONE (FR) Repertorio n.

32496 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 1 registrato in data 10/01/2003 - CESSIONE DI

QUOTE Voltura n. 2582.1/2003 - Pratica n. 00009924 in atti dal 06/02/2003

Situazione degli intestati dal 20/10/1995

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000 fino al 30/12/2002

DATI DERIVANTI DA Atto del 20/10/1995 Pubblico ufficiale PASTORINO D. Sede FROSINONE (FR) Repertorio

n. 21548 - Voltura n. 8742.1/1995 in atti dal 05/12/1997

Situazione degli intestati dal 24/03/1995

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Da verificare usufruttuario per 1/2 in comunione legale fino al

20/10/1995

2 **** Omissis **** Da verificare nuda proprietaria per 1000/1000 fino al

20/10/1995

3 **** Omissis **** Da verificare usufruttuaria per 1/2 in comunione legale fino al

20/10/1995

DATI DERIVANTI DA Atto del 24/03/1995 Pubblico ufficiale PASTORINO D. Sede FROSINONE (FR) Repertorio

n. 20964 - Voltura n. 3525.1/1995 in atti dal 21/01/1997

Situazione degli intestati dal 24/07/1981

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Da verificare fino al 24/03/1995

DATI DERIVANTI DA Atto del 24/07/1981 Pubblico ufficiale SERASCHI D Sede CECCANO (FR) Repertorio n. 41976 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 3813 registrato in data 12/08/1981 - Voltura n. 497184 in atti dal 02/05/1986

Situazione degli intestati dal 11/03/1978

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** Da verificare fino al 24/07/1981

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/03/1978 Voltura in atti dal 02/05/1986 Repertorio n.: 1624 Sede FROSINONE (FR) Registrazione UR Sede FROSINONE (FR) n. 1409 del 23/03/1978 TUFANI M (n. 300384

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Deduz Reddito

ha are ca Dominicale Agrario

1 13 79 - SEMINATIVO 3 66 20 L. 46.340 L. 33.100 Impianto meccanografico del 15/07/1977

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	159				Seminativo	2	000820 mq	4,23 €	3,18 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le particelle che formano il lotto 3 sono poste sul fondo della proprietà individuata alla p.lla 22 dello stesso foglio 13 e risultano intercluse.

Attualmente le particelle sono adibite a deposito temporaneo di materiali di risulta proveniente da scavi e demolizioni (p.lla 159) e strada fiancheggiata da prato che conduce alla stessa area (p.lle 113 e 239).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	234				Seminativo	3	000530 mq	1,92 €	1,37 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le particelle che formano il lotto 3 sono poste sul fondo della proprietà individuata alla p.lla 22 dello stesso foglio 13 e risultano intercluse.

Attualmente le particelle sono adibite a deposito temporaneo di materiali di risulta proveniente da scavi e demolizioni (p.lla 159) e strada fiancheggiata da prato che conduce alla stessa area (p.lle 113 e 239).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	113				Seminativo	3	000315 mq	1,14 €	0,81 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le particelle che formano il lotto 3 sono poste sul fondo della proprietà individuata alla p.lla 22 dello stesso foglio 13 e risultano intercluse.

Attualmente le particelle sono adibite a deposito temporaneo di materiali di risulta proveniente da scavi e demolizioni (p.lla 159) e strada fiancheggiata da prato che conduce alla stessa area (p.lle 113 e 239).

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.lla 22 sub.7 individuato al Lotto 2.

Il terreno è posto in vendita per 1/1 del diritto di livello.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.lla 22 sub.7 individuato al Lotto 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.lla 22 sub.7 individuato al Lotto 2.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Le particelle che formano il lotto 3 sono poste sul fondo della proprietà individuata alla p.lla 22 dello stesso foglio 13 e risultano intercluse.

Attualmente le particelle sono adibite a deposito temporaneo di materiali di risulta proveniente da scavi e demolizioni (p.lla 159) e strada fiancheggiata da prato che conduce alla stessa area (p.lle 113 e 239).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Le particelle che formano il lotto 3 sono poste sul fondo della proprietà individuata alla p.lla 22 dello stesso foglio 13 e risultano intercluse.

Attualmente le particelle sono adibite a deposito temporaneo di materiali di risulta proveniente da scavi e demolizioni (p.lla 159) e strada fiancheggiata da prato che conduce alla stessa area (p.lle 113 e 239).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Le particelle che formano il lotto 3 sono poste sul fondo della proprietà individuata alla p.lla 22 dello stesso foglio 13 e risultano intercluse.

Attualmente le particelle sono adibite a deposito temporaneo di materiali di risulta proveniente da scavi e demolizioni (p.lla 159) e strada fiancheggiata da prato che conduce alla stessa area (p.lle 113 e 239).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

1 **** Omissis **** Uso proprietà' superficaria per il diritto di pascere e spigare

2 **** Omissis **** Diritto del concedente

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Non risultano gravare sull'immobile servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Non risultano gravare sull'immobile servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Le particelle che formano il lotto 3 sono poste sul fondo della proprietà individuata alla p.lla 22 dello stesso foglio 13 e risultano intercluse.

Attualmente le particelle sono adibite a deposito temporaneo di materiali di risulta proveniente da scavi e demolizioni (p.lla 159) e strada fiancheggiata da prato che conduce alla stessa area (p.lle 113 e 239).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Le particelle che formano il lotto 3 sono poste sul fondo della proprietà individuata alla p.lla 22 dello stesso foglio 13 e risultano intercluse.

Attualmente le particelle sono adibite a deposito temporaneo di materiali di risulta proveniente da scavi e demolizioni (p.lla 159) e strada fiancheggiata da prato che conduce alla stessa area (p.lle 113 e 239).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Le particelle che formano il lotto 3 sono poste sul fondo della proprietà individuata alla p.lla 22 dello stesso foglio 13 e risultano intercluse.

Attualmente le particelle sono adibite a deposito temporaneo di materiali di risulta proveniente da scavi e demolizioni (p.lla 159) e strada fiancheggiata da prato che conduce alla stessa area (p.lle 113 e 239).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1997 al 06/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINO	30/10/1997	24595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC RR II FROSINONE	28/11/1997	20325	17157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1995 al 06/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINO	20/10/1995	21548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC RR II FROSINONE	06/11/1995	16567	13391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2007 al 15/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ORTOLAN ANNAMARIA	10/07/2007	211618	10040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	09/08/2007	23520	13503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1995 al 06/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINO	20/10/1995	21548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC RR II FROSINONE	06/11/1995	16567	13391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/08/2007 al 15/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ORTOLAN ANNAMARIA	10/07/2007	211618	10040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	09/08/2007	23520	13503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 22/04/2014
Reg. gen. 633 - Reg. part. 527
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 07/07/2014
Reg. gen. 10923 - Reg. part. 933
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 07/01/2015
Reg. gen. 73 - Reg. part. 9
Quota: 1/1
Importo: € 524.316,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a FROSINONE il 15/03/2018
Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3376
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 08/09/2022
Reg. gen. 16274 - Reg. part. 13089
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 22/04/2014
Reg. gen. 633 - Reg. part. 527
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 07/07/2014
Reg. gen. 10923 - Reg. part. 933
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 07/01/2015
Reg. gen. 73 - Reg. part. 9
Quota: 1/1
Importo: € 524.316,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a FROSINONE il 15/03/2018
Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3376
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 08/09/2022
Reg. gen. 16274 - Reg. part. 13089
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 22/04/2014
Reg. gen. 633 - Reg. part. 527
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 07/07/2014
Reg. gen. 10923 - Reg. part. 933
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 07/01/2015
Reg. gen. 73 - Reg. part. 9
Quota: 1/1
Importo: € 524.316,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a FROSINONE il 15/03/2018
Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3376
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 08/09/2022

Reg. gen. 16274 - Reg. part. 13089

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

L'immobile ricade nella Zona D (P.R.T. A.S.I): zona produttiva art. 16 del P.r.g. del Comune di Frosinone.
Norme tecniche e certificato di destinazione urbanistica allegati alla presente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

L'immobile ricade nella Zona D (P.R.T. A.S.I): zona produttiva art. 16 del P.r.g. del Comune di Frosinone.
Norme tecniche e certificato di destinazione urbanistica allegati alla presente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA GIOVANNI AUGUSTA

L'immobile ricade nella Zona D (P.R.T. A.S.I): zona produttiva art. 16 del P.r.g. del Comune di Frosinone.
Norme tecniche e certificato di destinazione urbanistica allegati alla presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati formati tre lotti seguendo il criterio della suddivisione e accorpamento dei beni secondo l'autonomia funzionale degli stessi.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14, piano 1
Appartamento posto al piano primo di una palazzina plurifamiliare. Si accede all'immobile attraverso la corte comune e mediante la scala interna individuate al sub. 8 della stessa particella 22 che non è stato ipotecato e pignorato. Di conseguenza l'immobile risulta essere intercluso. L'immobile è oggetto di sequestro conservativo penale del 23.11.22, quindi successivo al pignoramento. L'immobile è stato assegnato in godimento come casa coniugale. Non opponibile alla procedura essendo l'atto successivo alle iscrizioni ipotecarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 185.592,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Abitazioni civili in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Frosinone in zona E2 Suburbana, oscilla tra un valore min. di 730,00 €/mq ed un valore max di 1.550,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente paragrafo:

$VM = (730 + 1.550)/2 = 1.140,00\text{€}$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 1,00$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

$K_{pia} = 1,00$ coefficiente di piano ed esposizione.

$K_t = 1,00$

$VU = 1,00 \times 1.140,00 = 1.140,00\text{€}$

$VC = 1.140,00 \text{ €/mq.} \times 162,80 \text{ mq.} = 185.592,00\text{€}$

I costi per la pratica di regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata possono essere stimati in circa 3.000€.

I costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio sono stimati in 300,00€ compresa IVA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14, piano 1	162,80 mq	1.140,00 €/mq	€ 185.592,00	100,00%	€ 185.592,00
				Valore di stima:	€ 185.592,00

Valore di stima: € 185.592,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Sottrazione valore per interclusione	7000,00	€

Valore finale di stima: € 175.592,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14
 Capannone industriale con corte di pertinenza. adibito a deposito materiali e mezzi d'opera e di trasporto. In testata sono presenti gli uffici e i locali di servizio per i lavoratori.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.358.370,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Capannoni tipici con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Frosinone in stato conservativo normale in zona D2, Periferica oscilla tra un valore min. di 600,00 €/mq ed un valore max di 700,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente paragrafo:
 $VM = (600 + 700)/2 = 650,00€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)
 $K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;
 $K_{pos} = 1,00$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;
 $K_{vet} = 0,90$ coefficiente di vetustà;
 $K_{pia} = 1,00$ coefficiente di piano ed esposizione.
 $K_t = 0,90$
 $VU = 0,90 \times 585,00 = 585,00€$
 $VC = 585,00 €/mq. \times 2.322,00 mq. = 1.358.370,00$

I costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio sono stimati in 300,00€ compresa IVA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14	2880,00 mq	585,00 €/mq	€ 1.358.370,00	100,00%	€ 1.358.370,00
				Valore di stima:	€ 1.358.370,00

Valore di stima: € 1.358.370,00

Valore finale di stima: € 1.358.370,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta
 FG. 13 n.159 TERRENO SEMINATIVO cl.2 mq.820 Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.la 22 sub.7 individuato al Lotto 2. Il terreno è posto in vendita per 1/1 del diritto di livello.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 159, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 16.400,00

Mediante ricerca di mercato, si è stabilito che il valore per aree della stessa tipologia, nella zona di riferimento varia tra i 10,00€/mq. e i 30,00€/mq.

Si è successivamente estrapolato il valore medio di 20€/mq.

E' stata considerata come fattore di deprezzamento la condizione che, nonostante la destinazione urbanistica ne consenta l'edificabilità, l'insieme dei terreni che costituiscono il lotto oggetto di vendita non raggiunge la superficie minima per il comparto edificatorio previsto dalle N.t.a.

E' stato considerato invece il valore delle opere di urbanizzazione e accessorie presenti sul lotto, strada e recinzione,

come fattore di incremento del valore al metro quadro.

E' stato ritenuto congruo, e quindi applicato ai terreni oggetto di stima, il valore medio in precedenza calcolato.

Valore terreno: $20\text{€/mq} \times 820\text{mq} = 16.400,00\text{€}$

Si stimano i costi di affrancazione del diritto del concedente in circa 3.500€ che vengono sottratti dalla stima totale dell'intero Lotto 3.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta FG. 13 n.113 TERRENO SEMINATIVO cl.3 mq.315 Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.la 22 sub.7 individuato al Lotto 2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 234, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 6.300,00

Mediante ricerca di mercato, si è stabilito che il valore per aree della stessa tipologia, nella zona di riferimento varia tra i 10,00€/mq. e i 30,00€/mq.

Si è successivamente estrapolato il valore medio di 20€/mq.

E' stata considerata come fattore di deprezzamento la condizione che, nonostante la destinazione urbanistica ne consenta l'edificabilità, l'insieme dei terreni che costituiscono il lotto oggetto di vendita non raggiunge la superficie minima per il comparto edificatorio previsto dalle N.t.a.

E' stato considerato invece il valore delle opere di urbanizzazione e accessorie presenti sul lotto, strada e recinzione,

come fattore di incremento del valore al metro quadro.

E' stato ritenuto congruo, e quindi applicato ai terreni oggetto di stima, il valore medio in precedenza calcolato.

Valore terreno: $20\text{€/mq} \times 315\text{mq} = 6.300,00\text{€}$

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta
FG. 13 n.234 TERRENO SEMINATIVO cl.3 mq.530 Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.la 22 sub.7 individuato al Lotto 2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 113, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 10.600,00

Mediante ricerca di mercato, si è stabilito che il valore per aree della stessa tipologia, nella zona di riferimento varia tra i 10,00€/mq. e i 30,00€/mq.

Si è successivamente estrapolato il valore medio di 20€/mq.

E' stata considerata come fattore di deprezzamento la condizione che, nonostante la destinazione urbanistica ne consenta l'edificabilità, l'insieme dei terreni che costituiscono il lotto oggetto di vendita non raggiunge la superficie minima per il comparto edificatorio previsto dalle N.t.a.

E' stato considerato invece il valore delle opere di urbanizzazione e accessorie presenti sul lotto, strada e recinzione, come fattore di incremento del valore al metro quadro.

E' stato ritenuto congruo, e quindi applicato ai terreni oggetto di stima, il valore medio in precedenza calcolato.

Valore terreno: 20€/mq x 530mq = 10.600,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	820,00 mq	20,00 €/mq	€ 16.400,00	100,00%	€ 16.400,00
Bene N° 4 - Terreno Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	315,00 mq	20,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Bene N° 5 - Terreno Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta	530,00 mq	20,00 €/mq	€ 10.600,00	100,00%	€ 10.600,00
				Valore di stima:	€ 33.300,00

Valore di stima: € 33.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di affrancazione diritto del concedente	3500,00	€

Valore finale di stima: € 29.800,00

CRITERIO DI STIMA

Il Valore commerciale Complessivo (VC) dei beni pignorati è stato determinato tramite stima sintetica comparativa, mediante l'analisi della situazione del mercato reale riguardo la situazione attuale della domanda e dell'offerta congiuntamente all'esame e al confronto con i dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento e all'analisi dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso ambito territoriale e per analoga tipologia di bene.

Si è proceduto alla determinazione di un valore medio al metro quadro (VM) successivamente adeguato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile rispetto al contesto urbano e al suo posizionamento rispetto all'intero edificio, caratteristiche e peculiarità della zona e dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, il grado di finitura e comfort, la qualità dell'esposizione, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

E' stato così determinato il più probabile Valore Unitario (VU) per metro quadro tenendo conto dei sopra citati eventuali adeguamenti e correzioni espressi tramite coefficienti correttivi (K) del valore medio unitario individuato (VM). E' stato possibile quindi determinare il valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima o Valore Complessivo(VC) secondo la formula $VC = SC \times VU$ dove $VU = VM \times Kt$.

Per la determinazione del più probabile Valore Complessivo (VC) dell'immobile si è ricorso al criterio della stima sintetica svolto come di seguito illustrato:

1. In sede di sopralluogo si è proceduto al rilievo sia metrico che delle caratteristiche qualitative in termini di vetustà, finiture, stato conservativo della struttura e degli elementi tecnologici, posizione ed esposizione dell'immobile, utili a inserirlo all'interno di una scala di confronto con altri immobili presenti sul mercato ed ad assegnare i relativi coefficienti correttivi (K) del Valore Unitario(VU) successivamente determinato;
2. Successivamente all'acquisizione dei dati è stato svolto, secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998, il computo per la determinazione della Superficie Netta (N) necessaria al calcolo del valore di locazione dell'immobile e della Superficie Lorda (L), necessaria alla determinazione della Superficie Convenzionale (SC), che verrà utilizzata come moltiplicatore del Valore Unitario (VU) per ottenere il prezzo di stima del Valore commerciale Complessivo (VC) dell'immobile.

La Superficie Convenzionale (SC) sarà data dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superficie Lorda);

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie;

3. E' stato calcolato il Valore Unitario Medio (VM), mediante estrapolazione della media dei valori al metro quadro rilevati dai dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento. Successivamente è stato confrontato ed eventualmente adeguato tale valore utilizzando come riferimento quelli rilevati sul mercato immobiliare reale per immobili dalle caratteristiche medie.

Per la più precisa valutazione dell'effettivo Valore Unitario (VU) per ciascun immobile sono stati dunque adottati quattro coefficienti moltiplicativi (maggiori di 1 per caratteristiche migliori di quelle standard e minori di 1 per caratteristiche inferiori):

Kfin : coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos : coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kvet : coefficiente di vetustà;

Kpia : coefficiente di piano ed esposizione.

Il prodotto dei sopracitati coefficienti darà come risultato il coefficiente Kt necessario ad adeguare il Valore Medio (VM) per ottenere il Valore Unitario (VU) secondo la formula $VU = VM \times Kt$.

4. Il Valore Complessivo (VC) potrà essere quindi calcolato secondo la formula $VC = SC \times VU$.

Per la stima dei terreni sono stati acquisiti i dati dalle banche dati ufficiali e comparati con i prezzi reali applicati sul mercato immobiliare per la zona di riferimento.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile corrispondente al Lotto 1 è oggetto di sequestro conservativo penale del 23.11.22, quindi successivo al pignoramento.

I terreni individuati al Lotto 3 risultano allo stato attuale interclusi dal terreno al fgl. 13 p.la 22 sub.7 individuato al Lotto 2.

Il terreno al fgl. 13 p.la 159 inserito nel Lotto 3 è posto in vendita per 1/1 del diritto di livello.

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 11/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Iorio Giansandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali

- ✓ Altri allegati - Comunicazione avviso sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica, NTA e PRG
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14, piano 1
Appartamento posto al piano primo di una palazzina plurifamiliare. Si accede all'immobile attraverso la corte comune e mediante la scala interna individuate al sub. 8 della stessa particella 22 che non è stato ipotecato e pignorato. Di conseguenza l'immobile risulta essere intercluso. L'immobile è oggetto di sequestro conservativo penale del 23.11.22, quindi successivo al pignoramento. L'immobile è stato assegnato in godimento come casa coniugale. Non opponibile alla procedura essendo l'atto successivo alle iscrizioni ipotecarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Zona D (P.R.T. A.S.I): zona produttiva art. 16 del P.r.g. del Comune di Frosinone. Norme tecniche allegate alla presente.

Prezzo base d'asta: € 175.592,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta n.14
Capannone industriale con corte di pertinenza. adibito a deposito materiali e mezzi d'opera e di trasporto. In testata sono presenti gli uffici e i locali di servizio per i lavoratori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 22, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Zona D (P.R.T. A.S.I): zona produttiva art. 16 del P.r.g. del Comune di Frosinone. Norme tecniche allegate alla presente.

Prezzo base d'asta: € 1.358.370,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta
FG. 13 n.159 TERRENO SEMINATIVO cl.2 mq.820 Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.la 22 sub.7 individuato al Lotto 2. Il terreno è posto in vendita per 1/1 del diritto di livello.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 159, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Zona D (P.R.T. A.S.I): zona produttiva art. 16 del P.r.g. del Comune di Frosinone. Norme tecniche e certificato di destinazione urbanistica allegati alla presente.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta
FG. 13 n.113 TERRENO SEMINATIVO cl.3 mq.315 Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.la 22 sub.7 individuato al Lotto 2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 234, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Zona D (P.R.T. A.S.I): zona produttiva art. 16 del P.r.g. del Comune di Frosinone. Norme tecniche e certificato di destinazione urbanistica allegati alla presente.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Giovanni Augusta
FG. 13 n.234 TERRENO SEMINATIVO cl.3 mq.530 Il terreno, così come gli altri due formanti lo stesso lotto 3 della presente perizia, risulta allo stato attuale intercluso dal terreno al fgl. 13 p.la 22 sub.7 individuato al Lotto 2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 113, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Zona D (P.R.T. A.S.I): zona produttiva art. 16 del P.r.g. del Comune di Frosinone. Norme tecniche e certificato di destinazione urbanistica allegati alla presente.

Prezzo base d'asta: € 29.800,00