
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paniccia Leandro, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T	5
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T	5
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	15
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	15
Titolarità	15
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	15
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	15
Confini	16
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	16
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	16



Consistenza.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	16
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	17
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	18
Dati Catastali	19
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	19
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	19
Precisazioni.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	19
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	20
Patti	20
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	20
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	20
Stato conservativo	20
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	20
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	20
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	22
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	22



Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	23
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	24
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	26
Normativa urbanistica	29
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	29
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	29
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	31
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2019 del R.G.E.	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	38
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	39
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T.....	40



INCARICO

All'udienza del 11/07/2019, il sottoscritto Geom. Paniccia Leandro, con studio in Via Vincenzo Ferarelli, 60 - 03100 - Frosinone (FR), email leandropan@libero.it, PEC leandro.paniccia@geopec.it, Tel. 338 68 66 953, Fax 0775 250 034, 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** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T (Coord. Geografiche: 41.67748425,13.3761688)
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T (Coord. Geografiche: 41.6776637,13.3762998)
- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T (Coord. Geografiche: 41.6776637,13.3762998)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T



Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione in atti risulta essere completa ai sensi ex art. 567.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord e ad Ovest con il B.C.N.C. corte identificato con il Mappale 282 Sub 10 (già Sub 1 e 8), a Sud Con il B.C.N.C. corte sub 10 e Unità Immobiliare identificata con il mappale 1028 sub 1, ad Est con la Unità Immobiliare identificata con il mappale 1028 Sub 1.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	1027,32 mq	1072,80 mq	1,00	1072,80 mq	3,70 m	T
Portico	254,15 mq	254,15 mq	0,30	76,25 mq	2,78 m	T
Totale superficie convenzionale:				1149,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1149,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1973 al 03/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 282 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.95.00 Reddito dominicale € 24,53 Reddito agrario € 24,53
Dal 03/10/1989 al 25/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 282 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.85.85 Reddito dominicale € 22,17 Reddito agrario € 22,17
Dal 29/05/2002 al 22/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 282 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.85.85 Reddito dominicale € 2.217,00 Reddito agrario € 2.217,00
Dal 22/07/2004 al 22/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 282 Categoria EU Superficie catastale 0.85.85 mq
Dal 22/09/2004 al 18/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 282, Sub. 1 Categoria CO
Dal 29/09/2004 al 11/08/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 282, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 103 Rendita € 95,75
Dal 29/09/2004 al 11/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 282, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 116



		Rendita € 10.784,00
Dal 29/09/2004 al 11/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 282, Sub. 4 Categoria F2
Dal 11/08/2005 al 18/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 282, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 9.276,00
Dal 18/03/2019 al 28/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 282, Sub. 9 Categoria D8 Rendita € 11.833,50

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
	82	282	9	2	D8				11833,5 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Trattasi di un Locale Commerciale a semplice elevazione, lo stabile presenta struttura portante in pilastri di cls prefabbricati, tamponature in muratura costituita da blocchi in cls intonacati sulle due facce, copertura a volta con elementi portanti in cls prefabbricati.

Le pareti perimetrali sono dotate di finestratura in metallo che garantiscono una buona illuminazione ed areazione dei locali; l'accesso avviene da porte in metallo dotate di maniglioni antipánico.

Il Locale risulta costituito da un ambiente principale con pavimento di tipo industriale e pareti intonacate e tinteggiate, un ambiente secondario adibito ad ufficio, ripostiglio e servizi igienici, gli stessi risultano pavimentati in ceramica, i servizi igienici risultano rivestiti in ceramica.

L'immobile è dotato di un disimpegno di collegamento con la limitrofa unità immobiliare censita con il mappale 1028 Sub 1, di un portico e di un'area scoperta di evacuazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, di climatizzazione e antincendio.



PATTI

L'immobile risulta occupato dalla Soc. proprietaria **** Omissis **** con sede in Alatri.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione stante anche la recente edificazione dello stesso.

PARTI COMUNI

L'immobile condivide con le altre unità immobiliari identificate con i sub 3 ed 11 la corte comune identificata con il Mappale 282 Sub 10 (già sub 1 e sub 8), sulla predetta area di corte dovrà essere costituita servitù di passaggio e di parcheggio in favore delle unità immobiliari censite in catasto fabbricati al foglio 82 mappale 1028 sub 1 e sub 2 stessa ditta ESECUTATA **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati, sull'immobile non gravano servitù, censo ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta fondazione in c.a., risulta esposto a Sud, l'altezza interna dell'ambiente principale varia da mt 3,85 a mt 4,20 mentre quella degli ambienti pertinenziali è pari a mt 3,05, le strutture portanti sono costituite da pilastri prefabbricati in c.a., le tamponature sono state realizzate in muratura con blocchi di cls intonacati sulle due facce, la copertura è a volta costituita da elementi portanti in c.a. prefabbricati, la pavimentazione interna dell'ambiente principale è di tipo industriale, la pavimentazione degli uffici e servizi igienici è in ceramica, i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in metallo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, di climatizzazione e antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla soc. titolare **** Omissis **** con sede in Alatri.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 17/09/1973 al 14/10/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENRICO D'ALESSANDRO	17/09/1973	3014	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. FROSINONE	09/10/1973	8918	7839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO FROSINONE	02/10/1973	5019			
Dal 14/10/2004 al 28/06/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINIO	14/10/2004	34774	17728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II FROSINONE	21/10/2004	30587	19127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI FROSINONE	21/10/2004	3633			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
Iscritto a FROSINONE il 29/01/2007
Reg. gen. 2970 - Reg. part. 566
Quota: 1/1
Importo: € 45.507,22
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.753,61



Rogante: FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A.

Data: 13/01/2007

N° repertorio: 100156

N° raccolta: 47

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 10/10/2007
Reg. gen. 27780 - Reg. part. 7454
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 09/10/2007
N° repertorio: 53344
N° raccolta: 17809
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 02/08/2010
Reg. gen. 16799 - Reg. part. 3100
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 30/07/2010
N° repertorio: 56867
N° raccolta: 20752
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 17/02/2012
Reg. gen. 3640 - Reg. part. 260
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 16/02/2012
N° repertorio: 58549
N° raccolta: 22137

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a FROSINONE il 13/11/2007



Reg. gen. 30928 - Reg. part. 18634

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 22/02/2019

Reg. gen. 2931 - Reg. part. 2283

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 27/07/2021

Reg. gen. 12479 - Reg. part. 10136

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 15/11/2007

Reg. gen. 31175 - Reg. part. 4378

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 03/07/2008

Reg. gen. 14719 - Reg. part. 2035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 27/01/2009

Reg. gen. 2292 - Reg. part. 231

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 12/03/2013

Reg. gen. 5417 - Reg. part. 1190

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 28/04/2014
Reg. gen. 6830 - Reg. part. 695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 28/04/2014
Reg. gen. 6829 - Reg. part. 694
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 28/04/2014
Reg. gen. 6831 - Reg. part. 696
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 19/12/2016
Reg. gen. 20067 - Reg. part. 2103
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 19/12/2016
Reg. gen. 20066 - Reg. part. 2102
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 19/12/2016
Reg. gen. 20065 - Reg. part. 2101
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

l'area di sedime dell'immobile ricade secondo zonizzazione del vigente P.R.G. in zona Agricola Sottozona A/O.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Secondo quanto accertato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alatri, gli immobili oggetto di pignoramento censiti in catasto fabbricati al foglio 82 mappale 282 sub 9 (già Sub 7) e foglio 82 mappale 1028 sub 1 e 2, sono stati edificati in assenza in assenza di titolo edilizio in data antecedente il 01/10/1983 per la loro legittimazione è stata presentata al Comune di Alatri Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 Prot. 6749 del 28/03/1986, per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1215/S del 31/01/2007 Pos. 469.

Successivamente, l'unità immobiliare pignorata foglio 82 mappale 282 sub 7 (ora sub 9), è stata oggetto di ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione con ampliamento, intervento edilizio assentito da Permesso di Costruire n. 06/08 Posizione n. 596 rilasciato dal Comune di Alatri in data 15/02/2008. Per lo spostamento di sagoma effettuato rispetto al Permesso di Costruire n. 06/08 del 15/02/2008, è stata inoltrata al Comune Di Alatri in data 12/10/2010 D.I.A. prot. 38093 n. interno 317 Posizione 106/10. Per sanare difformità non essenziali e non eccedenti il 2% della superficie coperta e del volume, realizzate in contrasto ai titoli edilizi innanzi elencati, la proprietà in data 09/09/2019 inoltrava al Comune di Alatri Sportello Unico per l'Edilizia S.C.I.A. n. 151/19 Protocollo 28290. L'immobile è stato reso agibile con Segnalazione Certificata di Agibilità n. 519 Prot. c_a123 - 0032370 del 12/11/2020.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T
- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

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

La documentazione in atti risulta essere completa ai sensi ex art. 567.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

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

La documentazione in atti risulta essere completa ai sensi ex art. 567.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

L'immobile confina a Nord con il B.C.N.C. corte identificata con il Mappale 282 Sub 10 (già Sub 1 e 8), a Sud e ad Ovest con la Unità Immobiliare mappa 282 Sub 9 e ad Est con la Unità Immobiliare identificata con il mappale 1028 Sub 2.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

L'immobile confina a Nord, Sud ed Est con il B.C.N.C. corte identificata con il Mappale 282 Sub 10 (già Sub 1 e 8), ad Ovest con la Unità Immobiliare mappa 1028 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	439,55 mq	470,60 mq	1,00	470,60 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				470,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				470,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	223,32 mq	253,25 mq	1,00	253,25 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				253,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				253,25 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1973 al 15/07/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 282 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.95.00 Reddito dominicale € 24,53 Reddito agrario € 24,53
Dal 15/07/1975 al 03/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 282 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.19.14 Reddito dominicale € 4.942,00 Reddito agrario € 4.942,00
Dal 03/10/1989 al 15/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 1028 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.45.40 Reddito dominicale € 1.172,00 Reddito agrario € 1.172,00
Dal 15/02/1999 al 15/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 1028 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.07.15 Reddito dominicale € 1,85 Reddito agrario € 1,85
Dal 15/02/1999 al 21/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 82, Part. 1028 Categoria EU Superficie catastale 0.07.15 mq
Dal 02/03/1999 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 82, Part. 1028 Categoria D8 Rendita € 3.666,84
Dal 29/01/2007 al 28/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 82, Part. 1028, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 4.610,00
Dal 29/01/2007 al 28/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 82, Part. 1028, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 2.550,00
Dal 21/12/2011 al 21/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 82, Part. 1028 Categoria EU Superficie catastale 0.07.19 mq



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1973 al 15/07/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 282 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.95.00 Reddito dominicale € 24,53 Reddito agrario € 24,53
Dal 15/07/1975 al 03/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 282 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.19.14 Reddito dominicale € 4.942,00 Reddito agrario € 4.942,00
Dal 03/10/1989 al 15/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 1028 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.45.40 Reddito dominicale € 1.172,00 Reddito agrario € 1.172,00
Dal 15/02/1999 al 15/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 1028 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.07.15 Reddito dominicale € 1,85 Reddito agrario € 1,85
Dal 15/02/1999 al 21/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 1028 Categoria EU Superficie catastale 0.07.15 mq
Dal 02/03/1999 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 1028 Categoria D8 Rendita € 3.666,84
Dal 29/01/2007 al 28/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 1028, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 4.610,00
Dal 29/01/2007 al 28/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 1028, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 2.550,00
Dal 21/12/2011 al 21/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 1028 Categoria EU Superficie catastale 0.07.19 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	1028	1	2	D8				4610 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	1028	2	2	D8				2550 €	T	

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° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Trattasi di un Locale Commerciale a semplice elevazione, lo stabile presenta struttura portante in elementi metallici, tamponature in muratura costituita da blocchi in cls intonacati sulle due facce, copertura a volta con elementi portanti in ferro con soprastante lamiera grecate.

Il locale è dotato di controsoffitto, le pareti perimetrali sono dotate di finestratura in metallo che garantiscono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti; l'accesso avviene da porte in metallo dotate di maniglioni antipanico.

Il Locale risulta costituito da un ambiente principale con pavimento di tipo industriale con pareti intonacate e tinteggiate, un ambiente secondario adibito dispensa con forno, preparazione antipasti e disimpegno, i



pavimenti sono in marmette di cls, i rivestimenti in piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di un disimpegno di collegamento con le limitrofe unità immobiliari censiti con il mappale 282 sub 9 sul lato Ovest e con il mappale 1028 sub 2 sul lato Est.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, di climatizzazione e antincendio.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Trattasi di un Locale Commerciale a semplice elevazione, lo stabile presenta struttura portante in elementi metallici, tamponature in muratura costituita da blocchi in cls intonacati sulle due facce, copertura a volta con elementi portanti in ferro con soprastante lamiere grecate.

Il locale è dotato di controsoffitto, le pareti perimetrali sono dotate di finestratura in metallo che garantiscono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti; l'accesso avviene da porte in metallo dotate di maniglioni antipanico.

Il Locale risulta costituito da un ambiente principale con pavimento in parquet, con pareti intonacate e tinteggiate, un ambiente secondario adibito cucina ed accessori, con pavimenti in marmettoni ed i rivestimenti in piastrelle in ceramica; nonché di servizi igienici e guardaroba, in questi ambienti i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

L'immobile è dotato di un disimpegno di collegamento con la limitrofa unità immobiliare censita con il mappale 1028 sub 1 sul lato Ovest.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, di climatizzazione e antincendio.

PATTI

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla Soc. proprietaria **** Omissis **** con sede in Alatri.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla Soc. proprietaria **** Omissis **** con sede in Alatri.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Alla data del sopralluogo, l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Alla data del sopralluogo, l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T



Per l'immobile in oggetto dovrà essere costituita servitù di passaggio e di parcheggio sulla corte comune a servizio delle unità immobiliari identificate in catasto fabbricati al foglio 82 mappale 282 sub 3, 9 ed 11. La corte comune in oggetto è identificata in catasto fabbricati con il foglio 82 mappale 282 sub 10 (già sub 1 e sub 8) ed appartiene alla stessa ditta ESECUTATA **** Omissis ****.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Per l'immobile in oggetto dovrà essere costituita servitù di passaggio e di parcheggio sulla corte comune a servizio delle unità immobiliari identificate in catasto fabbricati al foglio 82 mappale 282 sub 3, 9 ed 11. La corte comune in oggetto è identificata in catasto fabbricati con il foglio 82 mappale 282 sub 10 (già sub 1 e sub 8) ed appartiene alla stessa ditta ESECUTATA **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Dagli accertamenti effettuati, sull'immobile non gravano servitù, censo ed usi civici.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Dagli accertamenti effettuati, sull'immobile non gravano servitù, censo ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

L'immobile presenta fondazione in c.a., risulta esposto a Sud, l'altezza interna dell'ambiente principale è di mt 3,00, le strutture portanti sono costituite da elementi metallici prefabbricati, le tamponature sono state realizzate in muratura con blocchi di cls intonacati sulle due facce, la copertura è a volta costituita da elementi portanti in ferro con soprastante lamiera grecate, la pavimentazione interna dell'ambiente principale è di tipo industriale, la pavimentazione degli accessori è in marmette di cls e ceramica, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in metallo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, di climatizzazione e antincendio.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

L'immobile presenta fondazione in c.a., risulta esposto a Sud, l'altezza interna dell'ambiente principale è di mt 3,00, le strutture portanti sono costituite da elementi metallici prefabbricati, le tamponature sono state realizzate in muratura con blocchi di cls intonacati sulle due facce, la copertura è a volta costituita da elementi portanti in ferro con soprastante lamiera grecate, la pavimentazione interna dell'ambiente principale è in parquet, la pavimentazione degli accessori è in marmette di cls e ceramica, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in metallo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, di climatizzazione e antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

L'immobile è occupato dalla soc. titolare **** Omissis **** con sede in Alatri.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

L'immobile è occupato dalla soc. titolare **** Omissis **** con sede in Alatri.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1973 al 14/10/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENRICO D'ALESSANDRO	17/09/1973	3014	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. FROSINONE	09/10/1973	8918	7839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO FROSINONE	02/10/1973	5019			
Dal 14/10/2004 al 28/06/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINIO	14/10/2004	34774	17728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II FROSINONE	21/10/2004	30587	19127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		AGENZIA DELLE ENTRATE DI FROSINONE	21/10/2004	3633	
--	--	------------------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1973 al 14/10/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENRICO D'ALESSANDRO	17/09/1973	3014	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. FROSINONE	09/10/1973	8918	7839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO FROSINONE	02/10/1973	5019			
Dal 14/10/2004 al 28/06/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINIO	14/10/2004	34774	17728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II FROSINONE	21/10/2004	30587	19127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI FROSINONE	21/10/2004	3633			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
Iscritto a FROSINONE il 29/01/2007
Reg. gen. 2970 - Reg. part. 566
Quota: 1/1
Importo: € 45.507,22
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 22.753,61
Rogante: FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A.
Data: 13/01/2007
N° repertorio: 100156
N° raccolta: 47
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 10/10/2007
Reg. gen. 27780 - Reg. part. 7454
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 09/10/2007
N° repertorio: 53344
N° raccolta: 17809
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 02/08/2010
Reg. gen. 16799 - Reg. part. 3100
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 30/07/2010
N° repertorio: 56867
N° raccolta: 20752
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 17/02/2012
Reg. gen. 3640 - Reg. part. 260
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00



Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 16/02/2012
N° repertorio: 58549
N° raccolta: 22137

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a FROSINONE il 13/11/2007
Reg. gen. 30928 - Reg. part. 18634
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 22/02/2019
Reg. gen. 2931 - Reg. part. 2283
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 27/07/2021
Reg. gen. 12479 - Reg. part. 10136
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 15/11/2007
Reg. gen. 31175 - Reg. part. 4378
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 03/07/2008
Reg. gen. 14719 - Reg. part. 2035
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 27/01/2009
Reg. gen. 2292 - Reg. part. 231
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 12/03/2013



Reg. gen. 5417 - Reg. part. 1190

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 28/04/2014
Reg. gen. 6830 - Reg. part. 695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 28/04/2014
Reg. gen. 6829 - Reg. part. 694
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 28/04/2014
Reg. gen. 6831 - Reg. part. 696
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 19/12/2016
Reg. gen. 20067 - Reg. part. 2103
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 19/12/2016
Reg. gen. 20066 - Reg. part. 2102
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a FROSINONE il 19/12/2016
Reg. gen. 20065 - Reg. part. 2101
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
Iscritto a FROSINONE il 29/01/2007
Reg. gen. 2970 - Reg. part. 566
Quota: 1/1



Importo: € 45.507,22
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 22.753,61
Rogante: FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A.
Data: 13/01/2007
N° repertorio: 100156
N° raccolta: 47

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 10/10/2007
Reg. gen. 27780 - Reg. part. 7454
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 09/10/2007
N° repertorio: 53344
N° raccolta: 17809
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 02/08/2010
Reg. gen. 16799 - Reg. part. 3100
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 30/07/2010
N° repertorio: 56867
N° raccolta: 20752
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 17/02/2012
Reg. gen. 3640 - Reg. part. 260
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 16/02/2012
N° repertorio: 58549
N° raccolta: 22137

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a FROSINONE il 13/11/2007



Reg. gen. 30928 - Reg. part. 18634

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 22/02/2019

Reg. gen. 2931 - Reg. part. 2283

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 27/07/2021

Reg. gen. 12479 - Reg. part. 10136

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 15/11/2007

Reg. gen. 31175 - Reg. part. 4378

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 03/07/2008

Reg. gen. 14719 - Reg. part. 2035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 27/01/2009

Reg. gen. 2292 - Reg. part. 231

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 12/03/2013

Reg. gen. 5417 - Reg. part. 1190

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 28/04/2014

Reg. gen. 6830 - Reg. part. 695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 28/04/2014



Reg. gen. 6829 - Reg. part. 694

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 28/04/2014

Reg. gen. 6831 - Reg. part. 696

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 19/12/2016

Reg. gen. 20067 - Reg. part. 2103

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 19/12/2016

Reg. gen. 20066 - Reg. part. 2102

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a FROSINONE il 19/12/2016

Reg. gen. 20065 - Reg. part. 2101

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

l'area di sedime dell'immobile ricade secondo zonizzazione del vigente P.R.G. in zona Agricola Sottozona A/O.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

l'area di sedime dell'immobile ricade secondo zonizzazione del vigente P.R.G. in zona Agricola Sottozona A/O.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

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

Secondo quanto accertato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alatri, gli immobili oggetto di pignoramento censiti in catasto fabbricati al foglio 82 mappale 282 sub 9 (già sub 7), foglio 82 mappale 1028



sub 1 e 2 sono stati edificati in assenza in assenza di titolo edilizio in data antecedente il 01/10/1983 per la legittimazione degli stessi è stata presentata al Comune di Alatri Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 Prot. 6749 del 28/03/1986, per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1215/S del 31/01/2007 Pos. 469. Per le Unità immobiliari censite in catasto fabbricati al foglio 82 mappale 1028 sub 1 e 2 sono state presentate C.I.L.A. in sanatoria n. 154/18 Prot. 26920 del 20/08/2018 inerente lavori di realizzazione di una diversa distribuzione interna tramite realizzazione di tramezzature. C.I.L.A. n. 224/18 Prot. 40917 del 14/12/2018 inerente lavori di realizzazione di tramezzature di modeste entità per l'adeguamento alla normativa antincendio e realizzazione di idoneo impianto antincendio. C.I.L.A. n. 143/19 Prot. 28284 del 09/09/2019 inerente lavori di modifica della porta esterna per l'adeguamento alla normativa antincendio. Per l'unità immobiliare non è stata reperita presso il S.U.E. del Comune di Alatri l'Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

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

Secondo quanto accertato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alatri, gli immobili oggetto di pignoramento censiti in catasto fabbricati al foglio 82 mappale 282 sub 9 (già sub 7), foglio 82 mappale 1028 sub 1 e 2 sono stati edificati in assenza in assenza di titolo edilizio in data antecedente il 01/10/1983 per la legittimazione degli stessi è stata presentata al Comune di Alatri Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 Prot. 6749 del 28/03/1986, per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1215/S del 31/01/2007 Pos. 469. Per le Unità immobiliari censite in catasto fabbricati al foglio 82 mappale 1028 sub 1 e 2 sono state presentate C.I.L.A. in sanatoria n. 154/18 Prot. 26920 del 20/08/2018 inerente lavori di realizzazione di una diversa distribuzione interna tramite realizzazione di tramezzature. C.I.L.A. n. 224/18 Prot. 40917 del 14/12/2018 inerente lavori di realizzazione di tramezzature di modeste entità per l'adeguamento alla normativa antincendio e realizzazione di idoneo impianto antincendio. C.I.L.A. n. 143/19 Prot. 28284 del 09/09/2019 inerente lavori di modifica della porta esterna per l'adeguamento alla normativa antincendio. Per l'unità immobiliare non è stata reperita presso il S.U.E. del Comune di Alatri l'Agibilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T
Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 282, Sub. 9, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.263.955,00

Per la valutazione del fabbricato si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo, sulla base dei prezzi medi di mercato praticati per immobili consimili a quello oggetto di stima, con il parametro di riferimento del metro quadrato di superficie commerciale, sulla base dei parametri riguardanti la conformità alle norme urbanistiche, la consistenza, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e manutenzione e l'ubicazione dell'immobile. Tali valori di base sono stati ricavati dalla banca dati dell'Agenzia Delle Entrate - OMI e dalle ricerche di mercato svolte direttamente dal sottoscritto in loco, con riferimento ad immobili aventi le caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima; da essi è emerso che i prezzi medi di mercato praticati per immobili similari nella stessa zona, oscillano in stato conservativo normale, da un minimo di € 950,00/mq ad un massimo di € 1400,00/mq. Visto che l'immobile è di recente edificazione, versa in ottimo stato di conservazione e manutenzione, che non è dotato di pertinenze ed area di corte esclusiva, si ritiene equo applicare un prezzo unitario pari ad € 1100,00/mq e pertanto si ottiene quanto segue: $Mq\ 1149,05 \times €\ 1100,00 = €\ 1.263.955,00$ Valore venale.

Determinazione del canone di locazione annuo, poiché l'immobile è di ampia metratura e non risulta possibili la locazione parziale dello stesso se non dopo frazionamento assentito dal Comune e non dispone di area di pertinenza esclusiva, ai fini della locazione può stabilirsi il prezzo unitario pari ad € 4,00/mq e pertanto: $Superficie\ Utile\ Mq\ 1326,95 \times €\ 4,00/Mq \times 12 = €\ 63.693,60$ canone annuo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T	1149,05 mq	1.100,00 €/mq	€ 1.263.955,00	100,00%	€ 1.263.955,00
				Valore di stima:	€ 1.263.955,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T
Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1028, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 282.360,00

Per la valutazione del fabbricato si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo, sulla base dei prezzi medi di mercato praticati per immobili consimili a quello oggetto di stima, con il parametro di riferimento del metro quadrato di superficie commerciale, sulla base dei parametri riguardanti la conformità alle norme urbanistiche, la consistenza, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e



manutenzione e l'ubicazione dell'immobile. Tali valori di base sono stati ricavati dalla banca dati dell'Agenzia Delle Entrate - OMI e dalle ricerche di mercato svolte direttamente dal sottoscritto in loco, con riferimento ad immobili aventi le caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima; da essi è emerso che i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili nella stessa zona, oscillano in stato conservativo normale, da un minimo di € 500,00/mq ad un massimo di € 7000,00/mq. Visto che l'immobile versa in discreto stato di conservazione e manutenzione, che non è dotato di pertinenze ed area di corte esclusiva, che la struttura portante è in ferro, si ritiene equo applicare un prezzo unitario pari ad € 600,00/mq e pertanto si ottiene quanto segue: $Mq\ 470,60 \times €\ 600,00 = €\ 282.360,00$ Valore venale.

Determinazione del canone di locazione annuo, poiché l'immobile non dispone di area di pertinenza esclusiva, versa in discreto stato di conservazione e manutenzione, ai fini della locazione può stabilirsi il prezzo unitario pari ad € 3,00/mq e pertanto: $Superficie\ Utile\ Mq\ 439,55 \times €\ 3,00/Mq \times 12 = €\ 15.823,80$ annue

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T

Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1028, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 151.950,00

Per la valutazione del fabbricato si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo, sulla base dei prezzi medi di mercato praticati per immobili consimili a quello oggetto di stima, con il parametro di riferimento del metro quadrato di superficie commerciale, sulla base dei parametri riguardanti la conformità alle norme urbanistiche, la consistenza, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e manutenzione e l'ubicazione dell'immobile. Tali valori di base sono stati ricavati dalla banca dati dell'Agenzia Delle Entrate - OMI e dalle ricerche di mercato svolte direttamente dal sottoscritto in loco, con riferimento ad immobili aventi le caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima; da essi è emerso che i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili nella stessa zona, oscillano in stato conservativo normale, da un minimo di € 550,00/mq ad un massimo di € 700,00/mq. Visto che l'immobile versa in discreto stato di conservazione e manutenzione, che non è dotato di pertinenze ed area di corte esclusiva, che la struttura portante è in ferro, si ritiene equo applicare un prezzo unitario pari ad € 600,00/mq e pertanto si ottiene quanto segue: $Mq\ 253,25 \times €\ 600,00 = €\ 151.950,00$ Valore venale.

Determinazione del canone di locazione annuo, poiché l'immobile non dispone di area di pertinenza esclusiva, versa in discreto stato di conservazione e manutenzione, ai fini della locazione può stabilirsi il prezzo unitario pari ad € 3,00/mq e pertanto: $Superficie\ Utile\ Mq\ 223,32 \times €\ 3,00/Mq \times 12 = €\ 8.039,52$ annue

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T	470,60 mq	600,00 €/mq	€ 282.360,00	100,00%	€ 282.360,00
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale Alatri (FR) - Via	253,25 mq	600,00 €/mq	€ 151.950,00	100,00%	€ 151.950,00



Campello, 44, piano T					
					Valore di stima: € 434.310,00

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 01/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paniccia Leandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ Altri allegati - Permesso di Costruire
- ✓ Altri allegati - D.I.A.
- ✓ Altri allegati - S.C.I.A.
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Visura Ipotecaria di aggiornamento
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T
Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 282, Sub. 9, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'area di sedime dell'immobile ricade secondo zonizzazione del vigente P.R.G. in zona Agricola Sottozona A/O.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T
Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1028, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'area di sedime dell'immobile ricade secondo zonizzazione del vigente P.R.G. in zona Agricola Sottozona A/O.
- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T
Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1028, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'area di sedime dell'immobile ricade secondo zonizzazione del vigente P.R.G. in zona Agricola Sottozona A/O.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 282, Sub. 9, Zc. 2, Categoria D8	Superficie	1149,05 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione stante anche la recente edificazione dello stesso.		
Descrizione:	Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla soc. titolare **** Omissis **** con sede in Alatri.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1028, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8	Superficie	470,60 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla soc. titolare **** Omissis **** con sede in Alatri.		

Bene N° 3 - Fabbricato commerciale	
Ubicazione:	Alatri (FR) - Via Campello, 44, piano T



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1028, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D8	Superficie	253,25 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un locale commerciale a semplice elevazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla soc. titolare **** Omissis **** con sede in Alatri.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
Iscritto a FROSINONE il 29/01/2007
Reg. gen. 2970 - Reg. part. 566
Quota: 1/1
Importo: € 45.507,22
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.753,61
Rogante: FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A.
Data: 13/01/2007
N° repertorio: 100156
N° raccolta: 47
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 02/08/2010
Reg. gen. 16799 - Reg. part. 3100
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 30/07/2010
N° repertorio: 56867
N° raccolta: 20752
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 17/02/2012
Reg. gen. 3640 - Reg. part. 260
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 16/02/2012
N° repertorio: 58549
N° raccolta: 22137
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 22/02/2019
Reg. gen. 2931 - Reg. part. 2283
Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 27/07/2021

Reg. gen. 12479 - Reg. part. 10136

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73

Iscritto a FROSINONE il 29/01/2007

Reg. gen. 2970 - Reg. part. 566

Quota: 1/1

Importo: € 45.507,22

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

Capitale: € 22.753,61

Rogante: FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A.

Data: 13/01/2007

N° repertorio: 100156

N° raccolta: 47

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 02/08/2010

Reg. gen. 16799 - Reg. part. 3100

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 3,10 %

Rogante: FRANCO ROSSI

Data: 30/07/2010

N° repertorio: 56867

N° raccolta: 20752

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 17/02/2012

Reg. gen. 3640 - Reg. part. 260

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: FRANCO ROSSI

Data: 16/02/2012



N° repertorio: 58549

N° raccolta: 22137

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 22/02/2019
Reg. gen. 2931 - Reg. part. 2283
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 27/07/2021
Reg. gen. 12479 - Reg. part. 10136
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ALATRI (FR) - VIA CAMPELLO, 44, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
Iscritto a FROSINONE il 29/01/2007
Reg. gen. 2970 - Reg. part. 566
Quota: 1/1
Importo: € 45.507,22
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 22.753,61
Rogante: FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A.
Data: 13/01/2007
N° repertorio: 100156
N° raccolta: 47
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 02/08/2010
Reg. gen. 16799 - Reg. part. 3100
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: FRANCO ROSSI
Data: 30/07/2010
N° repertorio: 56867
N° raccolta: 20752
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 17/02/2012
Reg. gen. 3640 - Reg. part. 260
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: FRANCO ROSSI

Data: 16/02/2012

N° repertorio: 58549

N° raccolta: 22137

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 22/02/2019

Reg. gen. 2931 - Reg. part. 2283

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 27/07/2021

Reg. gen. 12479 - Reg. part. 10136

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

