
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte, 41.....	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte.....	6
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte.....	7
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte.....	7
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte.....	8
Bene N° 6 - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte	8
Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte.....	8
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte.....	9
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte	9
Bene N° 10 - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte.....	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18



Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 4.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 5.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 6.....	30



Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 7	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità	34
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	35
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 8.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali	39
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali	40
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 9	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42



Consistenza.....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 10	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità	46
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali	46
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	49
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Lotto 3	51
Lotto 4	52
Lotto 5	52
Lotto 6	53
Lotto 7	54
Lotto 8	54
Lotto 9	55
Lotto 10	56
Riserve e particolarità da segnalare	56



INCARICO

All'udienza del 24/06/2022, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, 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** - Unità collabente ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte, 41
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA LA BOTTE, 41

L'immobile pignorato è uno stabilimento industriale in disuso e in stato di abbandono situato in zona centrale a Frosinone.

Lo stabilimento era utilizzato per la lavorazione del latte, ma ad oggi è completamente dismesso ed inutilizzabile.

L'intero complesso dovrà essere demolito e si dovrà effettuare la bonifica del sottosuolo in quanto risultano interrati alcuni serbatoi e gli scarti delle lavorazioni industriali.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA LA BOTTE

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F - G, i



cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse.

Si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina F (vedi elaborato planimetrico mapp.1868 con individuazione dei lotti in allegato), che è composta da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato.

Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore. Il locale commerciale in oggetto ha due lati liberi su ognuno dei quali si apre una vetrina, inoltre non è rifinito, perciò non è ancora collegato alle utenze pubbliche.

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA LA BOTTE

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse.

si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina F (vedi elaborato planimetrico mapp.1868 con individuazione dei lotti in allegato), che è composta da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato.

Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore. Il locale si trova all'angolo della palazzina ed ha, quindi, tre lati liberi su ognuno dei quali si aprono due vetrine. Ad oggi è utilizzato come ufficio vendite dalla parte debitrice esecutata. E' composto da tre ambienti, disimpegno, wc ed è allacciato alle utenze pubbliche.

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

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA LA BOTTE

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse.

Si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina F (vedi elaborato planimetrico mapp.1868 con individuazione dei lotti in allegato), che è composta da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato.



Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore. Il locale si trova all'angolo della palazzina, quindi ha tre lati liberi, su ognuno dei quali si aprono due vetrine, inoltre non è rifinito, perciò non è ancora collegato alle utenze pubbliche.

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

BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA LA BOTTE

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse.

Si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina G (vedi elaborato planimetrico mapp.1868 con individuazione dei lotti in allegato), che è composto da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato.

Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore. Il locale si trova all'angolo della palazzina per cui ha tre lati liberi, su due lati si aprono due vetrine e su uno si apre una vetrina. Non è rifinito, perciò non è ancora collegato alle utenze pubbliche.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA LA BOTTE

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse.

Si tratta di un garage situato al piano interrato della palazzina G (vedi elaborato planimetrico mapp.1868 con individuazione dei lotti in allegato), piano interrato comune a tutte le palazzine suddette, occupato da autorimesse e raggiungibile dall'esterno tramite rampe e dall'interno dai corpi scala e dagli ascensori.

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

BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA LA BOTTE

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse.

Si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina D (vedi elaborato planimetrico



mapp.1924 con individuazione dei lotti in allegato), che è composta da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato.

Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore.

Il locale ha tre lati liberi, sul lato più lungo si aprono due vetrine, su ognuno dei due lati corti si apre una vetrina, inoltre non è rifinito, perciò non è ancora collegato alle utenze pubbliche.

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

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA LA BOTTE

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F - G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse.

Si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina D (vedi elaborato planimetrico mapp.1924 con individuazione dei lotti in allegato), che è composta da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato.

Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore.

L'immobile, catastalmente, risulta essere diviso in due locali diversi, infatti sulle planimetrie risulta un tramezzo divisorio e, in ognuno dei locali, sono raffigurati due bagni. Allo stato attuale, invece, il tramezzo che divide i locali non esiste e neanche i due bagni. Ad oggi, quindi, si tratta di un locale commerciale che ha tre lati liberi, su ognuno dei lati più lunghi si aprono tre vetrine e sul lato corto si aprono due vetrine, inoltre non è rifinito, perciò non è ancora collegato alle utenze pubbliche.

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA LA BOTTE

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F - G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse.

Si tratta di un garage situato al piano interrato della palazzina D (vedi elaborato planimetrico mapp.1924 con individuazione dei lotti in allegato), piano interrato comune a tutte le palazzine suddette, occupato da autorimesse e raggiungibile dall'esterno tramite rampe e dall'interno dai corpi scala e dagli ascensori.

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA LA BOTTE



L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse.

L'immobile in oggetto è un garage situato al piano interrato della palazzina D (vedi elaborato planimetrico mapp.1924 con individuazione dei lotti in allegato), piano interrato comune a tutte le palazzine suddette, occupato da autorimesse e raggiungibile dall'esterno tramite rampe e dall'interno dai corpi scala e dagli ascensori.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Unità collabente ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte, 41

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)

Titolare dell'immobile è l'impresa **** Omissis ****, di cui risultano soci al 50% **** Omissis ****, in concordato preventivo, amministratore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in liquidazione, amministratore **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
complesso industriale (capannone)	6151,00 mq	6151,00 mq	1,00	6151,00 mq	0,00 m	T
complesso industriale (uffici)	312,00 mq	312,00 mq	1,00	312,00 mq	0,00 m	1 - 2



Totale superficie convenzionale:	6463,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	6463,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile al foglio 3 mapp.133 deriva dalla variazione dalle particelle al foglio 3 mapp.li 133,134,135,606,608,760,1880, 1877, 103 e al foglio 54 mapp.253.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	133	1		F2					T - 1 - 2	
	3	133	2		F2					2	
	3	133	3		F2					T - 1 - 2	
	3	133	4		F2					T	
	3	133	5		F2					T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2000 al 13/03/2007	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Busani Angelo	16/11/2000	64990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/12/2000	18581	14620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2007 al 15/09/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli	13/03/2007	62353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	15/03/2007	8358	5019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/05/2007
Reg. gen. 14453 - Reg. part. 4251
Quota: piena proprietà
Importo: € 8.000.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Piacitelli
Data: 08/05/2007
N° repertorio: 62600/14430
Note: La suddetta ipoteca grava sui seguenti immobili: Foglio 3 mapp.li
133,134,135,605,606,608,736,760,1180,1324,247,446,586 Foglio 54 mapp.54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 30/03/2022
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4518
Quota: piena proprietà
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni**
Iscritto a Frosinone il 11/01/2010
Reg. gen. 297 - Reg. part. 39
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 3 mapp.li 1775 (ex 132), 1776 (ex 132),1782 (ex 132),1780 (ex 132),1778 (ex 132)
- **restrizione dei beni**
Iscritto a Frosinone il 06/05/2013
Reg. gen. 9319 - Reg. part. 1937
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 3 mapp.li 1876 (non oggetto del pignoramento),1877 (ora 1881 e 1876 ex 605)

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Frosinone prevede che l'immobile ricada in zona D - attività produttive esterne agli agglomerati.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato nel periodo antecedente al 1967.

In seguito sono stati rilasciati dal Comune di Frosinone i seguenti permessi:

- Concessione a costruire n.1509 del 17/04/1985 prot.23624 finalizzata a "lavori di demolizione e rifacimento dei solai di calpestio e di copertura del locale di pastorizzazione e di quello adiacente".
- Concessione a costruire n. 1897 del 31.10.1986, per "la costruzione di una recinzione e sistemazione esterna di uno stabilimento industriale in Via La Botte, 39"
- Concessione a costruire del 26/04/2000 n.7604 relativa alla realizzazione di una scala esterna
- Dia del 29.10.2003 prot.53449 per "l'apertura di due vani porta sulla facciata dello stabilimento nella zona banchina di carico".

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

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)

Titolare dell'immobile è l'impresa **** Omissis ****, di cui risultano soci al 50% **** Omissis ****, in concordato preventivo, amministratore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in liquidazione, amministratore **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	56,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile al foglio 3 mapp.1868, al catasto terreni, deriva dal mapp.446 ed ha incorporato i mappali 1777 ex 247, 1781 ex 736, 1791 ex 1774 ex 132, 1793 ex 1779 ex 586, 1795 ex 1341 ex 425. E' stato costituito ente urbano con il tipo mappale del 15.10.2012 n.FR0287512.

Dai microfilm reperiti presso gli uffici del Catasto, allegati alla presente relazione, si evince che il terreno al foglio 3 mapp.425, intestato a **** Omissis ****, derivava dal mapp.132b, che è stato soppresso d'ufficio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1868	178	2	C1	7	56	68 mq	1330,39 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il mapp.1868 deriva dal mapp.446 ed ha incorporato i mapp.li 1777, 1781, 1791, 1793, 1795 come già indicato nella risposta al quesito "Cronistoria dati catastali".

- La piena proprietà del terreno al foglio 3 mapp. 1795 è pervenuto alla **** Omissis **** per atto di compravendita del 16/07/2010 rep. 66911/17347 notaio Piacitelli Giovanni, trascritto il 20/07/2010 nn.15665/10532, contro **** Omissis ****.

A **** Omissis **** il mapp. 1975 è pervenuto, per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno, per atto di causa di morte successione del 14/07/2010 rep.1038/9990 trascritto il 08/03/2011 nn. 4582/3294, contro **** Omissis ****.

Con atto del 14/05/2014 è avvenuta l'accettazione tacita di eredità, trascritta in data 16/05/2014 nn.8015/6606.

A **** Omissis **** è pervenuto il terreno al foglio 3 mapp.425 per atto di successione trascritto l'11/08/1975 nn.9395/8480, in morte di **** Omissis ****.

A **** Omissis **** il terreno al foglio 3 mapp.425 era stato intestato d'ufficio dal Catasto, per soppressione del mapp.132b (vedi cronistoria catastale), che gli era pervenuto per atto di divisione del 23/08/1941 rep.7227, trascritto il 19/11/1941 nn.5167/4167.

Nella trascrizione dell'atto di divisione del 23/08/1941 è stato fatto un errore per cui, alla lettera a) in cui vengono elencati i beni donati dai genitori **** Omissis **** ai figli **** Omissis ****, il terreno è individuato correttamente, nel paragrafo X°, nel quale vengono indicati i beni assegnati a **** Omissis ****, il terreno è indicato con il foglio 4 anziché 3.

- Per quanto riguarda gli altri mappali, la piena proprietà è pervenuta a **** Omissis **** per atto di compravendita del 13/03/2007 rep. 62353 Notaio Giovanni Piacitelli trascritto il 15/03/2007 nn. 8358/5019, contro **** Omissis ****.

**** Omissis **** era pervenuto in virtù dell'atto di conferimento in società del 16/11/2000 rep.64990, notaio Busani Angelo, trascritto il 14/12/2000 nn.18581/14620, contro **** Omissis ****.

Inoltre risulta l'atto di conferimento in società del 20/06/2006 rep. 10191/5238, notaio Canali Carlo Maria, trascritto il 24/06/2006 nn.13736/8862, in rettifica della formalità precedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/05/2007
Reg. gen. 14453 - Reg. part. 4251
Quota: piena proprietà
Importo: € 8.000.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Piacitelli
Data: 08/05/2007
N° repertorio: 62600/14430
Note: La suddetta ipoteca grava sui seguenti immobili: Foglio 3 mapp.li 133,134,135,605,606,608,736,760,1180,1324,247,446,586 Foglio 54 mapp.54
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/08/2011
Reg. gen. 15669 - Reg. part. 2225
Quota: piena proprietà
Importo: € 24.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.300.000,00
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 28/07/2011
N° repertorio: 41942/22863
Note: Foglio 55 mapp.li 1, 462, 518, 520 e 521 foglio 3 mapp.li 1777 (ex 446), 1781 (ex 446), 1791 (ex 446), 1793 (ex 446), 1795 (ex 446), 446.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017
Reg. gen. 19069 - Reg. part. 2437
Quota: piena proprietà
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Annamaria Ortolan
Data: 30/11/2017
N° repertorio: 240136/16462
Note: Grava sugli immobili Siti in Frosinone distinti al foglio 3 mapp.li 1868 sub. 168, 176,177, 178 e 180, e al foglio 55 mapp.1924 sub.3, 4, 5, 32 e 33.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 30/03/2022
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4518
Quota: piena proprietà
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni**

Iscritto a Frosinone il 11/01/2010

Reg. gen. 297 - Reg. part. 39

Contro **** Omissis ****

Note: Foglio 3 mapp.li 1775 (ex 132), 1776 (ex 132),1782 (ex 132),1780 (ex 132),1778 (ex 132)

- **restrizione dei beni**

Iscritto a Frosinone il 22/07/2011

Reg. gen. 14817 - Reg. part. 1863

Contro **** Omissis ****

Note: Foglio 3 mapp.li 1792(ex 446),1793 (ex 586 e 446),1777 (ex 247 e 446),1791 (ex 132 e 446), 1781 (ex 736 e 446),446

- **frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 19/03/2014

Reg. gen. 4757 - Reg. part. 447

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

Contro **** Omissis ****

Note: Foglio 55 mapp.1924 sub.3 quota di €43.500,00 montante di €87.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.4 quota di €72.000 00 montante di €144.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.33 Foglio 55 mapp.1924 sub.5 quota di €62.000,00 montante di €124.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.32 Foglio 3 mapp.1868 sub.177 quota €76.000, montante di €152.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.178 quota €49.000, montante di €98.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.176 quota €94.000, montante di €188.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.168

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG approvato dal Comune di Frosinone prevede che l'immobile al mapp.1868 ricada in zona PEEP - località "Via Mastruccia A 19 comparto 41".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili ai mapp.li 1868 e 1924 sono stati realizzati in virtù della Convenzione del 20/04/2010 con la quale il Comune di Frosinone concedeva il diritto di proprietà sulle aree nel Piano di zona 167, denominato "Piano delle zone di edilizia economica e popolare anni 2005-2014-sottozona CMP 41 di Via Mastruccia Lotto n. A 19", a favore della società SO.LAT srl per interventi di edilizia convenzionata.

L'area di intervento individuata nel Comparto "Area 19" era distinta catastalmente al foglio 3 mapp.li, 446, 1777, 1781, 1791, 1793, 1795, 1794 e al foglio 55 mapp.li 1,462,518,520,521.

In data 13/08/2010 è stato rilasciato dal Comune di Frosinone il permesso di costruire n.11160 per l'attuazione di un intervento edilizio in Zona "PEEP" di PRG in località "Via Mastruccia, Lotto A19 Comparto 41". In data 15/11/2012 prot. 63235 è stata presentata la Dia 3828 per variante in corso d'opera, con la quale, tra gli altri interventi, si prevede la realizzazione di torrini per gli ascensori.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla DIA n.3828 presentata il 15/11/2012.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono in via di definizione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

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)

Titolare dell'immobile è l'impresa **** Omissis ****, di cui risultano soci al 50% **** Omissis ****, in concordato preventivo, amministratore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in liquidazione, amministratore **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	93,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	105,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi BENE N.2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1868	177	2	C1	7	93	105 mq	2209,4 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato come ufficio vendite dalla parte debitrice esecutata.
Si procede comunque al calcolo del valore locativo dell'immobile.

Ai fini della determinazione del valore locativo si è provveduto a calcolare la superficie utile netta facendo riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie utile netta risulta pari a 93,00 mq circa.

Per il calcolo del valore locativo è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo simile, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato.

Inoltre, sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell' Agenzia del territorio-OMI sul sito Internet www.agenziaterritorio.it.

Ai valori presi come base sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

In base a quanto sopra detto si assume un

VALORE DI LOCAZIONE pari a 10,00 €/mq x mese di superficie netta

Valore locativo del bene = mq 93,00 x €/mq 10,00 = € 930,00 € x mese



Il più probabile valore locativo dell'immobile è pari a € 930,00 € x mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi BENE N.2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/05/2007
Reg. gen. 14453 - Reg. part. 4251
Quota: piena proprietà
Importo: € 8.000.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Piacitelli
Data: 08/05/2007
N° repertorio: 62600/14430
Note: La suddetta ipoteca grava sui seguenti immobili: Foglio 3 mapp.li 133,134,135,605,606,608,736,760,1180,1324,247,446,586 Foglio 54 mapp.54
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/08/2011
Reg. gen. 15669 - Reg. part. 2225
Quota: piena proprietà
Importo: € 24.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.300.000,00
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 28/07/2011
N° repertorio: 41942/22863
Note: Foglio 55 mapp.li 1, 462, 518, 520 e 521 foglio 3 mapp.li 1777 (ex 446), 1781 (ex 446), 1791 (ex 446), 1793 (ex 446), 1795 (ex 446), 446.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017
Reg. gen. 19069 - Reg. part. 2437
Quota: piena proprietà
Importo: € 800.000,00



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Annamaria Ortolan

Data: 30/11/2017

N° repertorio: 240136/16462

Note: Grava sugli immobili Siti in Frosinone distinti al foglio 3 mapp.li 1868 sub. 168, 176,177, 178 e 180, e al foglio 55 mapp.1924 sub.3, 4, 5, 32 e 33.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 30/03/2022
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4518
Quota: piena proprietà
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni**
Iscritto a Frosinone il 11/01/2010
Reg. gen. 297 - Reg. part. 39
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 3 mapp.li 1775 (ex 132), 1776 (ex 132),1782 (ex 132),1780 (ex 132),1778 (ex 132)
- **restrizione dei beni**
Iscritto a Frosinone il 22/07/2011
Reg. gen. 14817 - Reg. part. 1863
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 3 mapp.li 1792(ex 446),1793 (ex 586 e 446),1777 (ex 247 e 446),1791 (ex 132 e 446), 1781 (ex 736 e 446),446
- **frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 19/03/2014
Reg. gen. 4757 - Reg. part. 447
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 55 mapp.1924 sub.3 quota di €43.500,00 montante di €87.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.4 quota di €72.000 00 montante di €144.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.33 Foglio 55 mapp.1924 sub.5 quota di €62.000,00 montante di €124.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.32 Foglio 3 mapp.1868 sub.177 quota €76.000, montante di €152.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.178 quota €49.000, montante di €98.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.176 quota €94.000, montante di €188.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.168

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG approvato dal Comune di Frosinone prevede che l'immobile al mapp.1868 ricada in zona PEEP - località "Via Mastruccia A 19 comparto 41".

REGOLARITÀ EDILIZIA



VEDI BENE N.2

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla DIA n.3828 presentata il 15/11/2012.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono in via di definizione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

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)

Titolare dell'immobile è l'impresa **** Omissis ****, di cui risultano soci al 50% **** Omissis ****, in concordato preventivo, amministratore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in liquidazione, amministratore **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------



				e		
Negozio	93,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VEDI BENE N.2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1868	180		C1	7	93	104 mq	2209,4 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale risulta un bagno che, allo stato attuale, non è stato ancora realizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/05/2007
Reg. gen. 14453 - Reg. part. 4251
Quota: piena proprietà
Importo: € 8.000.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Piacitelli
Data: 08/05/2007
N° repertorio: 62600/14430
Note: La suddetta ipoteca grava sui seguenti immobili: Foglio 3 mapp.li 133,134,135,605,606,608,736,760,1180,1324,247,446,586 Foglio 54 mapp.54
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/08/2011
Reg. gen. 15669 - Reg. part. 2225
Quota: piena proprietà
Importo: € 24.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.300.000,00
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 28/07/2011
N° repertorio: 41942/22863
Note: Foglio 55 mapp.li 1, 462, 518, 520 e 521 foglio 3 mapp.li 1777 (ex 446), 1781 (ex 446), 1791 (ex 446), 1793 (ex 446), 1795 (ex 446), 446.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017
Reg. gen. 19069 - Reg. part. 2437
Quota: piena proprietà
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Annamaria Ortolan
Data: 30/11/2017
N° repertorio: 240136/16462
Note: Grava sugli immobili Siti in Frosinone distinti al foglio 3 mapp.li 1868 sub. 168, 176,177, 178 e 180, e al foglio 55 mapp.1924 sub.3, 4, 5, 32 e 33.

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 30/03/2022
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4518
Quota: piena proprietà
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni**
Iscritto a Frosinone il 11/01/2010
Reg. gen. 297 - Reg. part. 39
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 3 mapp.li 1775 (ex 132), 1776 (ex 132),1782 (ex 132),1780 (ex 132),1778 (ex 132)
- **restrizione dei beni**
Iscritto a Frosinone il 22/07/2011
Reg. gen. 14817 - Reg. part. 1863
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 3 mapp.li 1792(ex 446),1793 (ex 586 e 446),1777 (ex 247 e 446),1791 (ex 132 e 446),
1781 (ex 736 e 446),446

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG approvato dal Comune di Frosinone prevede che l'immobile al mapp.1868 ricada in zona PEEP - località "Via Mastruccia A 19 comparto 41".

REGOLARITÀ EDILIZIA

VEDI BENE N.2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono in via di definizione.

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

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)

Titolare dell'immobile è l'impresa **** Omissis ****, di cui risultano soci al 50% **** Omissis ****, in concordato preventivo, amministratore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in liquidazione, amministratore **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Negozio	95,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				107,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VEDI BENE N.2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1868	176	2	C1	7	95	107 mq	2256,92 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDI BENE N.2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 10/05/2007
 Reg. gen. 14453 - Reg. part. 4251
 Quota: piena proprietà
 Importo: € 8.000.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 4.000.000,00
 Rogante: Notaio Giovanni Piacitelli
 Data: 08/05/2007
 N° repertorio: 62600/14430



Note: La suddetta ipoteca grava sui seguenti immobili: Foglio 3 mapp.li 133,134,135,605,606,608,736,760,1180,1324,247,446,586 Foglio 54 mapp.54

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/08/2011
Reg. gen. 15669 - Reg. part. 2225
Quota: piena proprietà
Importo: € 24.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.300.000,00
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 28/07/2011
N° repertorio: 41942/22863
Note: Foglio 55 mapp.li 1, 462, 518, 520 e 521 foglio 3 mapp.li 1777 (ex 446), 1781 (ex 446), 1791 (ex 446), 1793 (ex 446), 1795 (ex 446), 446.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017
Reg. gen. 19069 - Reg. part. 2437
Quota: piena proprietà
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Annamaria Ortolan
Data: 30/11/2017
N° repertorio: 240136/16462
Note: Grava sugli immobili Siti in Frosinone distinti al foglio 3 mapp.li 1868 sub. 168, 176,177, 178 e 180, e al foglio 55 mapp.1924 sub.3, 4, 5, 32 e 33.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni**
Iscritto a Frosinone il 11/01/2010
Reg. gen. 297 - Reg. part. 39
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 3 mapp.li 1775 (ex 132), 1776 (ex 132),1782 (ex 132),1780 (ex 132),1778 (ex 132)
- **restrizione dei beni**
Iscritto a Frosinone il 22/07/2011
Reg. gen. 14817 - Reg. part. 1863
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 3 mapp.li 1792(ex 446),1793 (ex 586 e 446),1777 (ex 247 e 446),1791 (ex 132 e 446), 1781 (ex 736 e 446),446
- **frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 19/03/2014
Reg. gen. 4757 - Reg. part. 447
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 55 mapp.1924 sub.3 quota di €43.500,00 montante di €87.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.4 quota di €72.000 00 montante di €144.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.33 Foglio 55 mapp.1924 sub.5 quota di €62.000,00 montante di €124.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.32 Foglio 3 mapp.1868 sub.177 quota €76.000, montante di €152.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.178 quota €49.000,



montante di €98.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.176 quota €94.000, montante di €188.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.168

NORMATIVA URBANISTICA

VEDI BENE N.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

VEDI BENE N.2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono in via di definizione.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

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)

Titolare dell'immobile è l'impresa **** Omissis ****, di cui risultano soci al 50% **** Omissis ****, in concordato preventivo, amministratore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in liquidazione, amministratore **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VEDI BENE N.2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1868	168	2	C6	4	38	44 mq	149,15 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Ai fini della determinazione del valore locativo si è provveduto a calcolare la superficie utile netta facendo riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie utile netta risulta pari a 38,00 mq circa.

Per il calcolo del valore locativo è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo simile, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato.

Inoltre, sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell' Agenzia del territorio-OMI sul sito Internet www.agenziaterritorio.it.

Ai valori presi come base sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

In base a quanto sopra detto si assume un

VALORE DI LOCAZIONE pari a 3,50 €/mq x mese di superficie netta

Valore locativo del bene = mq 38,00 x €/mq 3,50 = € 133,00 € x mese

Il più probabile valore locativo dell'immobile è pari a € 133,00 € x mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDI BENE N.2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/05/2007
Reg. gen. 14453 - Reg. part. 4251
Quota: piena proprietà
Importo: € 8.000.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Piacitelli
Data: 08/05/2007
N° repertorio: 62600/14430
Note: La suddetta ipoteca grava sui seguenti immobili: Foglio 3 mapp.li
133,134,135,605,606,608,736,760,1180,1324,247,446,586 Foglio 54 mapp.54
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/08/2011
Reg. gen. 15669 - Reg. part. 2225



Quota: piena proprietà
Importo: € 24.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.300.000,00
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 28/07/2011
N° repertorio: 41942/22863
Note: Foglio 55 mapp.li 1, 462, 518, 520 e 521 foglio 3 mapp.li 1777 (ex 446), 1781 (ex 446), 1791 (ex 446), 1793 (ex 446), 1795 (ex 446), 446.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017
Reg. gen. 19069 - Reg. part. 2437
Quota: piena proprietà
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Annamaria Ortolan
Data: 30/11/2017
N° repertorio: 240136/16462
Note: Grava sugli immobili Siti in Frosinone distinti al foglio 3 mapp.li 1868 sub. 168, 176,177, 178 e 180, e al foglio 55 mapp.1924 sub.3, 4, 5, 32 e 33.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 30/03/2022
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4518
Quota: piena proprietà
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni**
Iscritto a Frosinone il 11/01/2010
Reg. gen. 297 - Reg. part. 39
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 3 mapp.li 1775 (ex 132), 1776 (ex 132),1782 (ex 132),1780 (ex 132),1778 (ex 132)
- **restrizione dei beni**
Iscritto a Frosinone il 22/07/2011
Reg. gen. 14817 - Reg. part. 1863
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 3 mapp.li 1792(ex 446),1793 (ex 586 e 446),1777 (ex 247 e 446),1791 (ex 132 e 446), 1781 (ex 736 e 446),446
- **frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 19/03/2014
Reg. gen. 4757 - Reg. part. 447
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 55 mapp.1924 sub.3 quota di €43.500,00 montante di €87.000,00 Foglio 55 mapp.1924



sub.4 quota di €72.000,00 montante di €144.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.33 Foglio 55 mapp.1924
sub.5 quota di €62.000,00 montante di €124.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.32 Foglio 3 mapp.1868
sub.177 quota €76.000, montante di €152.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.178 quota €49.000,
montante di €98.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.176 quota €94.000, montante di €188.000,00 Foglio
3 mapp.1868 sub.168

NORMATIVA URBANISTICA

VEDI BENE N.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

VEDI BENE N.2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono in via di definizione.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

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)

Titolare dell'immobile è l'impresa **** Omissis ****, di cui risultano soci al 50% **** Omissis ****, in concordato preventivo, amministratore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in liquidazione, amministratore **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	51,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile al foglio 55 mapp.1924, al catasto terreni, deriva dai mapp.li 462 e 521 ed è stato costituito ente urbano con il tipo mappale del 15/10/2012 n.287517.2/2012.

L'immobile al mapp.1924 sub. 3 è stato costituito in data 17/04/2013 pratica n.FR0063640.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	1924	3		C1	7	51	60 mq	1211,61 €	T		

Corrispondenza catastale



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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1985 al 10/06/2010	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donato Pastorino	06/02/1985	4971	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/03/1985	2523	2204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2010 al 24/09/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli	07/06/2010	66740/17223	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/06/2010	12261	8137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/08/2011
Reg. gen. 15669 - Reg. part. 2225
Quota: piena proprietà
Importo: € 24.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.300.000,00
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 28/07/2011
N° repertorio: 41942/22863
Note: Foglio 55 mapp.li 1, 462, 518, 520 e 521 foglio 3 mapp.li 1777 (ex 446), 1781 (ex 446), 1791 (ex 446), 1793 (ex 446), 1795 (ex 446), 446.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017
Reg. gen. 19069 - Reg. part. 2437
Quota: piena proprietà
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Annamaria Ortolan
Data: 30/11/2017
N° repertorio: 240136/16462
Note: Grava sugli immobili Siti in Frosinone distinti al foglio 3 mapp.li 1868 sub. 168, 176,177, 178 e 180, e al foglio 55 mapp.1924 sub.3, 4, 5, 32 e 33.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 30/03/2022
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4518
Quota: piena proprietà
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni**

Iscritto a Frosinone il 22/07/2011

Reg. gen. 14817 - Reg. part. 1863

Contro **** Omissis ****

Note: Foglio 3 mapp.li 1792(ex 446),1793 (ex 586 e 446),1777 (ex 247 e 446),1791 (ex 132 e 446),
1781 (ex 736 e 446),446

- **frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 19/03/2014

Reg. gen. 4757 - Reg. part. 447

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

Contro **** Omissis ****

Note: Foglio 55 mapp.1924 sub.3 quota di €43.500,00 montante di €87.000,00 Foglio 55 mapp.1924
sub.4 quota di €72.000 00 montante di €144.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.33 Foglio 55 mapp.1924
sub.5 quota di €62.000,00 montante di €124.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.32 Foglio 3 mapp.1868
sub.177 quota €76.000, montante di €152.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.178 quota €49.000,
montante di €98.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.176 quota €94.000, montante di €188.000,00 Foglio
3 mapp.1868 sub.168

NORMATIVA URBANISTICA

VEDI BENE N.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

VEDI BENE N.2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono in via di definizione.

LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

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)

Titolare dell'immobile è l'impresa **** Omissis ****, di cui risultano soci al 50% **** Omissis ****, in concordato preventivo, amministratore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in liquidazione, amministratore **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Negozi	136,00 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				153,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VEDI BENE N.7

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1924	4	2	C1	7	74	83 mq	1758,02 €	T	
	55	1924	5	2	C1	7	62	70 mq	1472,94 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale gli immobili non sono divisi dal tramezzo che è rappresentato sulle planimetrie catastali e non sono stati realizzati neanche i bagni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDI BENE n.7

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/08/2011
Reg. gen. 15669 - Reg. part. 2225



Quota: piena proprietà
Importo: € 24.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.300.000,00
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 28/07/2011
N° repertorio: 41942/22863
Note: Foglio 55 mapp.li 1, 462, 518, 520 e 521 foglio 3 mapp.li 1777 (ex 446), 1781 (ex 446), 1791 (ex 446), 1793 (ex 446), 1795 (ex 446), 446.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017
Reg. gen. 19069 - Reg. part. 2437
Quota: piena proprietà
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Annamaria Ortolan
Data: 30/11/2017
N° repertorio: 240136/16462
Note: Grava sugli immobili Siti in Frosinone distinti al foglio 3 mapp.li 1868 sub. 168, 176,177, 178 e 180, e al foglio 55 mapp.1924 sub.3, 4, 5, 32 e 33.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 30/03/2022
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4518
Quota: piena proprietà
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 19/03/2014
Reg. gen. 4757 - Reg. part. 447
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 55 mapp.1924 sub.3 quota di €43.500,00 montante di €87.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.4 quota di €72.000 00 montante di €144.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.33 Foglio 55 mapp.1924 sub.5 quota di €62.000,00 montante di €124.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.32 Foglio 3 mapp.1868 sub.177 quota €76.000, montante di €152.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.178 quota €49.000, montante di €98.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.176 quota €94.000, montante di €188.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.168

NORMATIVA URBANISTICA



VEDI BENE N.7

REGOLARITÀ EDILIZIA

VEDI BENE N.7

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono in via di definizione.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

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)

Titolare dell'immobile è l'impresa **** Omissis ****, di cui risultano soci al 50% **** Omissis ****, in concordato preventivo, amministratore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in liquidazione, amministratore **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VEDI BENE n.7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1924	32	2	C6	4	27	31 mq	105,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Ai fini della determinazione del valore locativo si è provveduto a calcolare la superficie utile netta facendo riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie utile netta risulta pari a 27,00 mq circa.

Per il calcolo del valore locativo è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo simile, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di



mercato.

Inoltre, sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell' Agenzia del territorio-OMI sul sito Internet www.agenziaterritorio.it.

Ai valori presi come base sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

In base a quanto sopra detto si assume un

VALORE DI LOCAZIONE pari a 3,50 €/mq x mese di superficie netta

Valore locativo del bene = mq 27,00 x €/mq 3,50 = € 94,50 € x mese

Il più probabile valore locativo dell'immobile, arrotondato per eccesso, è pari a € 95,00 € x mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDI BENE n.7

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/08/2011
Reg. gen. 15669 - Reg. part. 2225
Quota: piena proprietà
Importo: € 24.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.300.000,00
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 28/07/2011
N° repertorio: 41942/22863
Note: Foglio 55 mapp.li 1, 462, 518, 520 e 521 foglio 3 mapp.li 1777 (ex 446), 1781 (ex 446), 1791 (ex 446), 1793 (ex 446), 1795 (ex 446), 446.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017
Reg. gen. 19069 - Reg. part. 2437
Quota: piena proprietà
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Annamaria Ortolan
Data: 30/11/2017
N° repertorio: 240136/16462
Note: Grava sugli immobili Siti in Frosinone distinti al foglio 3 mapp.li 1868 sub. 168, 176,177, 178 e 180, e al foglio 55 mapp.1924 sub.3, 4, 5, 32 e 33.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 30/03/2022
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4518
Quota: piena proprietà
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 19/03/2014
Reg. gen. 4757 - Reg. part. 447
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 55 mapp.1924 sub.3 quota di €43.500,00 montante di €87.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.4 quota di €72.000,00 montante di €144.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.33 Foglio 55 mapp.1924 sub.5 quota di €62.000,00 montante di €124.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.32 Foglio 3 mapp.1868 sub.177 quota €76.000,00 montante di €152.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.178 quota €49.000,00 montante di €98.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.176 quota €94.000,00 montante di €188.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.168

NORMATIVA URBANISTICA

VEDI BENE.N.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

VEDI BENE N.2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono in via di definizione.



LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

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)

Titolare dell'immobile è l'impresa **** Omissis ****, di cui risultano soci al 50% **** Omissis ****, in concordato preventivo, amministratore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in liquidazione, amministratore **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VEDI BENE N.7

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1924	33	2	C6	4	27	31 mq	105,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Ai fini della determinazione del valore locativo si è provveduto a calcolare la superficie utile netta facendo riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie utile netta risulta pari a 27,00 mq circa.

Per il calcolo del valore locativo è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo similare, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato.

Inoltre, sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell' Agenzia del territorio-OMI sul sito Internet www.agenziaterritorio.it.

Ai valori presi come base sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

In base a quanto sopra detto si assume un

VALORE DI LOCAZIONE pari a 3,50 €/mq x mese di superficie netta

Valore locativo del bene = mq 27,00 x €/mq 3,50 = € 94,50 € x mese

Il più probabile valore locativo dell'immobile, arrotondato per eccesso, è pari a € 95,00 € x mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDI BENE N.7

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/08/2011
Reg. gen. 15669 - Reg. part. 2225
Quota: piena proprietà
Importo: € 24.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.300.000,00
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 28/07/2011
N° repertorio: 41942/22863
Note: Foglio 55 mapp.li 1, 462, 518, 520 e 521 foglio 3 mapp.li 1777 (ex 446), 1781 (ex 446), 1791 (ex 446), 1793 (ex 446), 1795 (ex 446), 446.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017
Reg. gen. 19069 - Reg. part. 2437
Quota: piena proprietà
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Annamaria Ortolan
Data: 30/11/2017
N° repertorio: 240136/16462
Note: Grava sugli immobili Siti in Frosinone distinti al foglio 3 mapp.li 1868 sub. 168, 176,177, 178 e 180, e al foglio 55 mapp.1924 sub.3, 4, 5, 32 e 33.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 30/03/2022
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4518
Quota: piena proprietà
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 19/03/2014
Reg. gen. 4757 - Reg. part. 447
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Foglio 55 mapp.1924 sub.3 quota di €43.500,00 montante di €87.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.4 quota di €72.000 00 montante di €144.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.33 Foglio 55 mapp.1924 sub.5 quota di €62.000,00 montante di €124.000,00 Foglio 55 mapp.1924 sub.32 Foglio 3 mapp.1868



sub.177 quota €76.000, montante di €152.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.178 quota €49.000, montante di €98.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.176 quota €94.000, montante di €188.000,00 Foglio 3 mapp.1868 sub.168

NORMATIVA URBANISTICA

VEDI BENE N.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

VEDI BENE N.2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono in via di definizione.

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** - Unità collabente ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte, 41

L'immobile pignorato è uno stabilimento industriale in disuso e in stato di abbandono situato in zona centrale a Frosinone. Lo stabilimento era utilizzato per la lavorazione del latte, ma ad oggi è completamente dismesso ed inutilizzabile. L'intero complesso dovrà essere demolito e si dovrà effettuare la bonifica del sottosuolo in quanto risultano interrati alcuni serbatoi e gli scarti delle lavorazioni industriali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 133, Sub. 1, Categoria F2 - Fg. 3, Part. 133, Sub. 2, Categoria F2 - Fg. 3, Part. 133, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 3, Part. 133, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 3, Part. 133, Sub. 5, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 1.163.340,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Unità collabente Frosinone (FR) - Via La Botte, 41	6463,00 mq	180,00 €/mq	€ 1.163.340,00	100,00%	€ 1.163.340,00
				Valore di stima:	€ 1.163.340,00

Valore di stima: € 1.163.340,00

Valore finale di stima: € 1.163.000,00

Il valore commerciale dell'immobile, pari a circa 530 €/mq, è stato deprezzato del 66% considerando che l'intero complesso, non solo dovrà essere demolito, ma si dovrà anche effettuare la bonifica del sottosuolo in quanto risultano interrati alcuni serbatoi e gli scarti delle lavorazioni industriali.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F - G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse. Si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina F (vedi elaborato planimetrico mapp.1868 con individuazione dei lotti in allegato), che è composta da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato. Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore. Il locale commerciale in oggetto ha due lati liberi su ognuno dei quali si apre una vetrina, inoltre non è rifinito, perciò non è ancora collegato alle utenze pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1868, Sub. 178, Zc. 2, Categoria C1



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via La Botte	68,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 95.200,00	100,00%	€ 95.200,00
				Valore di stima:	€ 95.200,00

Valore di stima: € 95.200,00

Valore finale di stima: € 95.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F - G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse. si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina F (vedi elaborato planimetrico mapp.1868 con individuazione dei lotti in allegato), che è composta da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato. Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore. Il locale si trova all'angolo della palazzina ed ha, quindi, tre lati liberi su ognuno dei quali si aprono due vetrine. Ad oggi è utilizzato come ufficio vendite dalla parte debitrice eseguita. E' composto da tre ambienti, disimpegno, wc ed è allacciato alle utenze pubbliche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1868, Sub. 177, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 168.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via La Botte	105,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 168.000,00	100,00%	€ 168.000,00
				Valore di stima:	€ 168.000,00



Valore di stima: € 168.000,00

Valore finale di stima: € 168.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse. Si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina F (vedi elaborato planimetrico mapp.1868 con individuazione dei lotti in allegato), che è composta da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato. Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore. Il locale si trova all'angolo della palazzina, quindi ha tre lati liberi, su ognuno dei quali si aprono due vetrine, inoltre non è rifinito, perciò non è ancora collegato alle utenze pubbliche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1868, Sub. 180, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 156.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via La Botte	104,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 156.000,00
				Valore di stima:	€ 156.000,00

Valore di stima: € 156.000,00

Valore finale di stima: € 156.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse. Si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina G (vedi elaborato planimetrico mapp.1868 con individuazione dei lotti in allegato), che è composto da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato. Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore. Il locale si trova all'angolo della



palazzina per cui ha tre lati liberi, su due lati si aprono due vetrine e su uno si apre una vetrina. Non è rifinito, perciò non è ancora collegato alle utenze pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1868, Sub. 176, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 160.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via La Botte	107,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 160.500,00	100,00%	€ 160.500,00
				Valore di stima:	€ 160.500,00

Valore di stima: € 160.500,00

Valore finale di stima: € 161.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse. Si tratta di un garage situato al piano interrato della palazzina G (vedi elaborato planimetrico mapp.1868 con individuazione dei lotti in allegato), piano interrato comune a tutte le palazzine suddette, occupato da autorimesse e raggiungibile dall'esterno tramite rampe e dall'interno dai corpi scala e dagli ascensori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1868, Sub. 168, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 35.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Frosinone (FR) - Via La Botte	44,00 mq	800,00 €/mq	€ 35.200,00	100,00%	€ 35.200,00
				Valore di stima:	€ 35.200,00



Valore di stima: € 35.200,00

Valore finale di stima: € 35.000,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse. Si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina D (vedi elaborato planimetrico mapp.1924 con individuazione dei lotti in allegato), che è composta da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato. Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore. Il locale ha tre lati liberi, sul lato più lungo si aprono due vetrine, su ognuno dei due lati corti si apre una vetrina, inoltre non è rifinito, perciò non è ancora collegato alle utenze pubbliche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1924, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via La Botte	60,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 90.000,00

Valore di stima: € 90.000,00

Valore finale di stima: € 90.000,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse. Si tratta di un locale commerciale situato al piano terra della palazzina D (vedi elaborato planimetrico mapp.1924 con individuazione dei lotti in allegato), che è composta da sei livelli collegati verticalmente da un corpo scala e da un ascensore, che conducono anche al piano interrato. Per quanto riguarda la rete idrica, l'utenza è centralizzata, per cui tutte le palazzine hanno un unico contatore. L'immobile, catastalmente, risulta



essere diviso in due locali diversi, infatti sulle planimetrie risulta un tramezzo divisorio e, in ognuno dei locali, sono raffigurati due bagni. Allo stato attuale, invece, il tramezzo che divide i locali non esiste e neanche i due bagni. Ad oggi, quindi, si tratta di un locale commerciale che ha tre lati liberi, su ognuno dei lati più lunghi si aprono tre vetrine e sul lato corto si aprono due vetrine, inoltre non è rifinito, perciò non è ancora collegato alle utenze pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1924, Sub. 4 , Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 55, Part. 1924, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 229.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via La Botte	153,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 229.500,00	100,00%	€ 229.500,00
				Valore di stima:	€ 229.500,00

Valore di stima: € 229.500,00

Valore finale di stima: € 230.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte

L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse. Si tratta di un garage situato al piano interrato della palazzina D (vedi elaborato planimetrico mapp.1924 con individuazione dei lotti in allegato), piano interrato comune a tutte le palazzine suddette, occupato da autorimesse e raggiungibile dall'esterno tramite rampe e dall'interno dai corpi scala e dagli ascensori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1924, Sub. 32, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 24.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Frosinone (FR) - Via La Botte	31,00 mq	800,00 €/mq	€ 24.800,00	100,00%	€ 24.800,00
				Valore di stima:	€ 24.800,00



Valore di stima: € 24.800,00

Valore finale di stima: € 25.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via La Botte
L'immobile in oggetto si trova in un fabbricato di recente costruzione facente parte di un complesso edilizio, realizzato in zona centrale a Frosinone, composto da sette edifici denominati palazzina A - B - C - D - E - F- G, i cui locali hanno destinazione abitativa e commerciale e che hanno in comune il piano interrato nel quale sono stati realizzati locali deposito e autorimesse. L'immobile in oggetto è un garage situato al piano interrato della palazzina D (vedi elaborato planimetrico mapp.1924 con individuazione dei lotti in allegato), piano interrato comune a tutte le palazzine suddette, occupato da autorimesse e raggiungibile dall'esterno tramite rampe e dall'interno dai corpi scala e dagli ascensori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1924, Sub. 33, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Garage Frosinone (FR) - Via La Botte	31,00 mq	800,00 €/mq	€ 24.800,00	100,00%	€ 24.800,00
				Valore di stima:	€ 24.800,00

Valore di stima: € 24.800,00

Valore finale di stima: € 25.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risultano pignorati anche i seguenti immobili:

- a - Area urbana (F1), individuata nel N.C.E.U. con il foglio 3 mapp.1881
- b - Terreno individuato nel N.C.T. al foglio 3 mapp.1324
- c - Terreno individuato nel N.C.T. al foglio 3 mapp.54

Si ritiene di non procedere alla stima degli immobili suddetti, in quanto antieconomica ai fini della procedura per i motivi di seguito indicati.

Per quanto riguarda l'area urbana al punto -a-, allo stato attuale, è un'area di circa 49 mq, antistante alla cabina elettrica, distinta con il mapp.1876, realizzata a servizio degli immobili di cui ai beni da 2 a 10, descritti in questa perizia.



Il terreno al punto -b- è utilizzato, allo stato attuale, come corte a servizio dell'immobile al mapp.131, in quanto non separata dalla corte catastalmente assegnata allo stesso. Inoltre si tratta di un'area di circa 100 mq alla quale si può accedere esclusivamente attraverso il cancello di accesso al mapp.131.

Il terreno al punto -c- non è proprietà della parte debitrice esecutata (vedi visura allegata). Il terreno proprietà della **** Omissis ****, acquisito in virtù della compravendita del 13/03/2007, è quello distinto nel N.C.T. al foglio 54 mapp.54 di circa 31,50 mq (vedi atto di compravendita allegato).

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

Ceccano, li 30/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Biagi Diana

