

---

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

---

Perizia dell'Esperto Stimatore - Prof. Arch. Claudio Camilleri  
(art. 87 L.Fall. R.D. 267/42 e succ. modifiche e integrazioni – L.132/15),  
nel FALLIMENTO FEL.PAS SRL - 811/2016 del R.G.

contro

***FEL.PAS SRL sede di Roma***  
*Codice fiscale: 07241661003*

---

Prof. Arch. Claudio Camilleri  
Via dei Galeoni, 35 - 00122 Roma  
Tel. 06.8271973 Cell. 335.5325652  
Email [claudio.camilleri@fastwebnet.it](mailto:claudio.camilleri@fastwebnet.it)

---

## INCARICO

---

Il giorno 08/02/2017, il sottoscritto Prof. Arch. Camilleri Claudio, con studio in Via dei Galeoni, 35 - 00122 - Roma (RM), email claudio.camilleri@fastwebnet.it, PEC claudio.camilleri@pec.archrm.it, Tel. 06 82 71 973, Fax 06 97 254 535, veniva contattato dall'Avv. Dott.ssa Virginia Garrafa già nominata il 20.10.2016 Curatrice del Fallimento n°811/2016, a presentare l'offerta di cui appresso. Tale offerta veniva successivamente inserita nel Programma di Liquidazione presentato dalla Curatrice il 13.02.2017 e approvato dal Sig. Giudice Delegato Dott. Adolfo Ceccarini il 27.02.2017.

---

## PREMESSA

---

L'oggetto dell'offerta presentata da questo Ausiliario il 08-02.2017 di cui sopra era inerente alla valutazione dei beni immobili siti in Frosinone.

Precedentemente all'approvazione dell'offerta si sono eseguite semplici indagini al fine di identificare gli immobili intestati a Fel.pas S.r.l.

I beni oggetto di fallimento sono costituiti da immobili siti in Frosinone ubicati tutti in Via della Polveriera/Piazza Risorgimento e censiti presso l'Agenzia delle Entrate e nello specifico presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone al Foglio 64, Particella 3370.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

---

Prima di procedere all'elencazione dettagliata di tutte le ricerche effettuate si riassume il metodo utilizzato per individuare i beni da censire di competenza del fallimento. Dapprima si è operato attraverso un confronto tra quanto reperito in catasto e in conservatoria e quanto pignorato alla stessa società dal Tribunale di Frosinone con Esec. Imm. n° 190/2012 (per questi beni era stata già attivata la procedura di vendita - art. 569 c.p.c.). Successivamente, dopo riunione con la Curatrice fallimentare, si sono ricompresi i beni pignorati dal Tribunale di Frosinone ad eccezione di quelli già venduti. La vendita dei cespiti è stata nuovamente ricontrollata in Conservatoria nel mese di giugno 2018.

Essendo inoltre stata individuata nelle formalità un'altra trascrizione di pignoramento immobiliare (da parte di Banca Etruria), sono stati identificati anche tali beni e ricompresi tra quelli del fallimento, come di seguito specificato.

Si è proceduto alla verifica della coincidenza tra i subalterni reperiti dalle trascrizioni, e quindi risultanti in Conservatoria, e quelli registrati in Catasto.

Sono state inoltre controllate le formalità relative a vendite già effettuate da FEL.PAS. S.r.l. al fine di individuare la data di trascrizione delle vendite eseguite.

Ricerca presso l'Agenzia del Territorio e il Tribunale di Frosinone:

### **In Conservatoria:**

sono state reperite formalità a favore e gravami.

Visura per riscontro di consistenza patrimoniale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone dal 1.1.1983 con aggiornamenti al 2.8.2017 e a giugno 2018.

### **In Catasto:**

sono state eseguite ricerche attraverso visure, reperiti estratti di mappa ed elenchi fabbricato e ricontrollate eventuali volture a giugno 2018.

### **Attraverso gli ausiliari del Tribunale di Frosinone - Esec Imm. n° 190/2012:**

A Frosinone è stata reperita Relazione di Stima dalla quale sono stati identificati gli immobili (box e posti auto) già oggetto di vendita forzata

## **A. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOLIARI** (Fonte: Agenzia delle Entrate)

### **A.1 Provenienza - Consistenza Patrimoniale:**

In virtù di atto a rogito Notaio Varzi Raniero di Roma del 22.12.2005 rep. 55386 trascritto alla form. 19611 in data 24.12.2005, la società "FEL.PAS S.r.l." – sede Roma ACQUISTA la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari in Frosinone: fabbricato F. MU particella 2289; area urbana f. 19 particella 1596 e terreno f. 19 particella 1594.

Su tutta la consistenza della società grava ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio Varzi Raniero di Roma del 22.12.2005 rep. 55387 iscritta a Frosinone in data 24.12.2005 alla formalità 5817 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa – sede Arezzo per garantire un finanziamento concesso alla società di euro 12.000.000,00 (ipoteca euro 24.000.000,00) – ammortamento anni 20.

L'area urbana f. 19 particella 1596 di mq. 197 risulta attualmente essere di proprietà della società.

Sulla residua consistenza acquistata, la società ha edificato un intero fabbricato.

Alla data di aggiornamento della relazione la società risulta proprietaria delle seguenti porzioni immobiliari in Frosinone:

1. Area urbana di mq. 495, Via della Polveriera snc in catasto urbano censita al F. 64 particella 3370 sub. 1;
2. Area urbana di mq. 985, Via della Polveriera snc in catasto urbano censita al F. 64 particella 3370 sub. 2;
3. Area urbana di mq. 337, Via della Polveriera snc in catasto urbano censita al F. 64 particella 3370 sub. 3;
4. Area urbana di mq. 800, Piazza Risorgimento in catasto urbano censita al F. 64 particella 3370 sub. 4;
5. Area urbana di mq. 620, Piazza Risorgimento in catasto urbano censita al F. 64 particella 3370 sub. 5;
6. Area urbana di mq. 235, Via della Polveriera snc in catasto urbano censita al F. 64 particella 3370 sub. 6;
7. Fabbricato uso opificio in Via della Polveriera snc al secondo piano seminterrato in catasto urbano censito al F. 64 particella 3370 sub. 9;
8. Locale in corso di costruzione in Via della Polveriera snc al secondo piano seminterrato in catasto urbano censito al F. 64 particella 3370 sub. 10;
9. Abitazione in Piazza Risorgimento snc al piano quarto interno sedici A scala D; in catasto urbano censito al F. 64 particella 3370 sub. 81;
10. Numero quarantotto posti auto in Piazza Risorgimento snc al piano primo seminterrato in catasto urbano censiti al F. 64 particella 3370 subb. 90 – 93 – 96 – 100 – 104 – 108 – 112 – 113 - 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 - 126 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 – 139 – 140 – 141 – 142 – 143 – 144 – 147 – 179 – 185 – 195 – 202 – 209 – 219 – 226 – 228;
11. Due locali cantina in Piazza Risorgimento snc al piano primo seminterrato in catasto urbano censiti al F. 64 particella 3370 sub. 145 e 231;
12. Un posto auto in Piazza Risorgimento snc al piano secondo seminterrato in catasto urbano censito al F. 64 particella 3370 sub. 232;
13. Due locali in corso di costruzione in Piazza Risorgimento snc al piano quinto della scala B in catasto urbano censiti al F. 64 particella 3370 subb. 242 e 244;
14. Un locale in corso di costruzione in Piazza Risorgimento snc al piano quinto della scala C in catasto urbano censiti al F. 64 particella 3370 subb. 246;
15. Tre locali in corso di costruzione in Piazza Risorgimento snc al piano quinto della scala D in catasto urbano censiti al F. 64 particella 3370 subb. 247 – 248 e 250;
16. Un locale uso negozio di mq. 45 in Piazza Risorgimento snc al piano terra in catasto urbano censito al F. 64 particella 3370 sub. 257;
17. Due locali commerciali al piano terra in Piazza Risorgimento snc in catasto urbano censiti al F. 64 particella 3370 sub. 260 e 261.
18. F. 64 particella 3370 sub. 229 - 233 – 234 – 235 – 236 – 237 – 238 – 239 (beni comuni non censibili).

## A.2 Gravami

Oltre all'ipoteca sopra indicata che grava su tutta la consistenza patrimoniale sono state riscontrate e si segnalano le seguenti formalità:

- a. Formalità 989 del 26.3.2009 (7729 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù'

- di atto a rogito Notaio Ortolan Annamaria di Frosinone del 24.3.2009 rep. 218222 a favore della "Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa" – sede Frosinone contro la società "Fel.Pas. S.r.l." – sede Roma per garantire un finanziamento concessore di euro 1.000.000,00 (ipoteca euro 2.000.000,00) gravante – oltre che su porzioni immobiliari poi vendute, sulla piena proprietà delle porzioni immobiliari in Frosinone, F. 64 particella 3370 subb. 242 – 244 – 246 – 247 – 248.
- b. Formalità 458 del 13.3.2015 (3839 d'ordine) iscrizione di ipoteca legale in virtù di titolo del 12.3.2015 rep. 3488 a favore della "Equitalia Sud S.p.A." – sede Roma contro la società "Fel.Pas. S.r.l." – sede Roma per garantire un credito precettato di euro 978.027,51 (ipoteca euro 1.956.055,02) gravante sulle porzioni immobiliari in Frosinone, F. 64 particella 3370 subb. 260 – 261 – 242 – 244 – 246 – 247 – 248 – 250 – 81 – 108 – 90 e 257 (sopra meglio identificate);
  - c. Formalità 9881 del 3.7.2012 (12251 d'ordine) trascrizione verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 12.6.2012 a favore della  
– sede  
contro la società "Fel. Pas. S.r.l." – sede Roma gravante su porzioni immobiliari in Frosinone, F. 64 particella 3370 subb. 92 – 93 – 96 – 97 – 98 – 100 – 104 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 – 139 – 140 – 141 – 142 – 143 – 144 – 145 – 147 – 149 – 179 – 185 – 195 – 202 – 209 – 219 – 226.
  - d. Formalità 13281 del 15.11.2016 (18119 d'ordine) trascrizione verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 18.10.2016 rep. 3581 a favore della "Nuova Banca Dell'Etruria e del Lazio S.p.A." – sede Roma contro la società "Fel. Pas. S.r.l." – sede Roma gravante su porzioni immobiliari in Frosinone, F. F. 64 particella 3370 subb. 260 – 261 – 242 – 244 – 246 – 247 – 248 – 250 – 81 – 108 – 90 e 257 (sopra meglio identificate);
  - e. Formalità 598 del 19.1.2010 (930 d'ordine) trascrizione domanda giudiziale notificata in data 12.1.2010 rep. 497, avente ad oggetto esecuzione in forma specifica e relativa a porzioni immobiliari in Frosinone, F. 64 particella 3370 subb. 81 e 108 (sopra meglio specificate);
  - f. Formalità 3261 del 15.3.2017: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO emessa dal Tribunale di Roma in data 20.10.2016 rep. 835 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento FEL. PAS. S.r.l. contro la società FEL.PAS. S.r.l. – sede Roma;

### **A.3 Ricontrate e controllate le seguenti formalità al fine di individuare l'anno di trascrizione delle vendite effettuate da "FEL.PAS. SRL"**

1. Formalità 19592 del 23.12.2008: la società "FEL.PAS. SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano primo interno uno e locale box numero 12 al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.lla 3370 subb. 27 (abitazione) e 223 (posto auto).
2. Formalità 19593 del 23.12.2008: la società "FEL.PAS. SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano secondo interno cinque e locale box al piano secondo interrato ed altro locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 37 (abitazione) – 164 e 199 (i due posti auto).
3. Formalità 19594 del 23.12.2008: la società "FEL.PAS. SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale box al piano primo interrato; in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 sub.

- 89.
4. Formalità 19595 del 23.12.2008: la società "FEL.PAS. SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano primo interno tre e locale box 12 al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.la 3370 subb. 21 (abitazione) e 214 (posto auto).
  5. Formalità 887 del 14.1.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano primo interno quattro; in catasto urbano censito al F. 64 p.la 3370 sub. 22.
  6. Formalità 888 del 14.1.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano secondo interno otto e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.la 3370 subb. 40 (abitazione) e 167 (box auto).
  7. Formalità 889 del 14.1.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala D al piano terzo interno tre e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.la 3370 subb. 61 (abitazione) e 151 (posto auto).
  8. Formalità 890 del 14.1.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala D al piano terzo interno undici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.la 3370 subb. 62 (abitazione) e 188 (posto auto).
  9. Formalità 1788 del 27.1.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano primo interno due e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.la 3370 subb. 28 (abitazione) e 220 (posto auto).
  10. Formalità 1789 del 27.1.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano primo interno 3 e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.la 3370 subb. 25 (abitazione) e 174 (posto auto).
  11. Formalità 1790 del 27.1.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano terzo interno nove e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.la 3370 subb. 67 (abitazione) e 205 (posto auto).
  12. Formalità 1920 del 30.1.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano secondo interno sei con locale box al piano secondo interrato interno cinque e locale box; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.la 3370 subb. 34 (abitazione) - 172 e 163 (i due box auto).
  13. Formalità 2681 del 13.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL"- sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala D al piano terzo interno nove e locale box al piano secondo interrato e locale al piano primo seminterrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.la 3370 subb. 60 (abitazione) - 186 e 99 (i due posti auto).
  14. Formalità 2682 del 13.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento,

- appartamento scala A al piano primo interno tre e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.lla 3370 subb. 14 (abitazione) e 213 (posto auto).
15. Formalità 2683 del 13.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala D al piano primo interno due e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 24 (abitazione) e 189 (posto auto).
  16. Formalità 2685 del 13.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala D al piano secondo interno sette e locale box al piano secondo interrato, il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 43 (abitazione) e 178 (posto auto).
  17. Formalità 2686 del 13.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano quarto interno dodici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 85 (abitazione) e 225 (posto auto).
  18. Formalità 2687 del 13.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano quarto interno undici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 84 (abitazione) e 224 (posto auto).
  19. Formalità 3163 del 20.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano quarto interno quattordici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 71 (abitazione) e 170 (posto auto).
  20. Formalità 3425 del 25.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano quarto interno tredici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 70 (abitazione) e 159 (posto auto).
  21. Formalità 3426 del 25.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano quarto interno sedici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 73 (abitazione) e 158 (posto auto).
  22. Formalità 3427 del 25.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano primo interno due e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.lla 3370 subb. 16 (abitazione) e 166 (posto auto).
  23. Formalità 3428 del 25.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano primo interno tre e due locali box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.lla 3370 subb. 17 (abitazione) – 161 e 180 (i due posti auto).
  24. Formalità 3429 del 25.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala A al piano terzo interno otto e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 50 (abitazione) e

- 191 (posto auto).
25. Form. 3430 del 25.2.2009 FEL.PAS. SRL sede Roma VENDE piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone Piazza Risorgimento appartamento scala A al piano terzo interno 9 e locale box di mq. 12 al piano secondo interrato in catasto urbano censita al F 64 p.IIa 3370 subb. 51 e 192.
  26. Formalità 3431 del 25.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano quarto interno quindici e due locali box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.IIa 3370 subb. 76 (abitazione) – 215 e 227 (i due posti auto).
  27. Formalità 3432 del 25.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano terzo interno otto e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.IIa 3370 subb. 66 (abitazione) e 207 (posto auto).
  28. Formalità 3433 del 25.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano secondo interno cinque e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 47 (abitazione) e 206 (posto auto).
  29. Formalità 3434 del 25.2.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala A al piano secondo interno cinque e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 31 (abitazione) e 212 (posto auto).
  30. Formalità 4043 del 5.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano secondo interno sette e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 39 (appartamento) e 201 (posto auto).
  31. Formalità 4044 del 5.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano terzo interno undici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 58 (abitazione) e 218 (posto auto).
  32. Formalità 4045 del 5.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano primo interno tre e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 29 (abitazione) e 222 (posto auto).
  33. Formalità 4520 del 12.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano primo interno due e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 20 (abitazione) e 154 (posto auto).
  34. Formalità 4521 del 12.3.2009. la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala D al piano secondo interno 8/A e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 44 (abitazione) e 111 (posto auto).
  35. Formalità 4522 del 12.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale



- box al piano primo interrato; in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 sub. 88 (posto auto).
36. Formalità 4523 del 12.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano secondo interno otto e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 36 (abitazione) e 169 (posto auto).
  37. Formalità 4977 del 18.3.2009L la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano secondo interno sei e locale box al piano secondo interrato, il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 48 (abitazione) e 153 (posto auto).
  38. Formalità 4978 del 18.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala D al piano primo interno uno e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 23 (abitazione) e 187 (posto auto).
  39. Formalità 4979 del 18.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano quarto interno quattordici con locale deposito al piano quinto e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 75 (abitazione) – 245 (locale cantina) e 183 (posto auto).
  40. Formalità 5385 del 23.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala A al piano secondo interno sei e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 32 (abitazione) e 194 (posto auto).
  41. Formalità 5386 del 23.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano quarto interno sedici e locale box al piano secondo interrato, il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 77 (abitazione) e 221 (posto auto).
  42. Formalità 5387 del 23.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano terzo interno dieci e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 53 (abitazione) e 168 (posto auto).
  43. Formalità 5937 del 30.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano primo interno uno e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 15 (abitazione) e 165 (posto auto).
  44. Formalità 5938 del 30.3.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala A al piano quarto interno dodici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 69 (abitazione) e 253 (posto auto).
  45. Formalità 6333 del 2.4.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala E al piano quarto interno dieci e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 83 (abitazione) e 208 (posto auto).

46. Formalità 8723 del 7.5.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano terzo interno undici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 54 (abitazione) e 171 (posto auto).
47. Formalità 9064 del 14.5.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala A al piano quarto interno dieci, due locali boxes al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 68 (abitazione) – 157 e 193 (i due posti auto).
48. Formalità 10781 del 5.6.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala D al piano secondo interno sei e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 42 (abitazione) e 190 (posto auto).
49. Formalità 14196 del 22.7.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala D al piano quarto interno quindici e locale box al piano primo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 80 (abitazione) e 87 (posto auto).
50. Formalità 14199 del 22.7.2009: la società "FEL.PAS. SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala D al piano quarto interno quattordici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 79 (abitazione) e 177 (posto auto).
51. Formalità 14817 del 3.8.2009: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano terzo interno nove e locale box al piano secondo interrato, il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 56 (abitazione) e 216 (posto auto).
52. Formalità 18480 del 22.10.2009: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala A al piano primo interno due e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 13 (abitazione) e 109 (posto auto).
53. Formalità 18481 del 22.10.2009: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale box al piano secondo interrato, in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 sub. 150 (locale box).
54. Formalità 18482 del 22.10.2009: la società "FEL.PAS SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano quarto interno tredici con locale deposito al piano quinto e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 255 (abitazione) 256 (già sub. 74 – cantina) e sub. 203 (posto auto).
55. Formalità 19102 del 2.11.2009: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala A al piano quarto interno due e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 30 (abitazione) e 197 (posto auto).
56. Formalità 20127 del 19.11.2009: la società "FEL.PAS SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento,

- appartamento scala D al piano terzo interno dodici/A e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 63 (abitazione) e 106 (posto auto).
57. Formalità 21182 del 10.12.2009: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano terzo interno dieci con due locali boxes al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 57 (abitazione) – 162 e 217 (i due posti auto).
58. Formalità 21536 del 17.12.2009: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala A al piano terzo interno sette e locale box al piano secondo interrato, il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 49 (abitazione) e 198 (posto auto).
59. Formalità 86 del 7.1.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala B al piano primo interno quattro e locale box al piano secondo interrato, il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 18 (abitazione) e 107 (posto auto).
60. Formalità 1856 del 17.2.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento scala C al piano terzo interno dodici e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 59 (abitazione) e 204 (posto auto).
61. Formalità 1857 del 17.2.2010. la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale box al piano primo interrato, in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 sub. 95 (box auto).
62. Formalità 3771 del 26.3.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale box al piano primo interrato, in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 sub. 148 (box auto).
63. Formalità 5432 del 23.4.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale deposito al piano quinto scala E interno quattordici in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 sub. 252 (box auto).
64. Formalità 5433 del 23.4.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale box al piano primo interrato in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 sub. 101 (box auto).
65. Formalità 8102 del 10.6.2010: la società "FEL.PAS SRL" - sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale deposito al piano quinto scala A interno quattordici; in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 sub. 241 (locale magazzino).
66. Formalità 10015 del 9.7.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano secondo e due locali box al piano secondo interrato, il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 38 (abitazione) – 200 e 86 (i due boxes).
67. Formalità 10347 del 16.7.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale deposito al piano quinto scala A interno tredici, in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 sub. 240 (locale magazzino).

68. Formalità 11774 del 6.8.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano quarto interno quindici scala B con locale deposito al piano quinto interno quindici scala B e due locali box al piano primo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 72 (abitazione) – 243 (magazzino) - 94 e 110 (i due posti auto).
69. Formalità 11775 del 6.8.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano primo interno uno scala A e locale box al piano secondo interrato, il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 12 (abitazione) e 156 (posto auto).
70. Formalità 16417 del 25.11.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale deposito al piano quinto scala E interno tredici; in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 sub. 251 (locale deposito).
71. Formalità 17470 del 22.12.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano primo interno uno scala C e due locali boxes al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 19 (abitazione) – 91 e 184 (i due boxes).
72. Formalità 17794 del 28.12.2010: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano secondo interno cinque scala B e locale box al piano primo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 33 (abitazione) e 103 (posto auto).
73. Formalità 8107 dell'1.6.2011: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano quarto interno tredici scala D e due locali boxes al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 78 (abitazione) – 152 e 175 (i due boxes).
74. Formalità 8108 dell'1.6.2011: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano terzo interno dodici scala B e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 55 (abitazione) e 155 (posto auto).
75. Formalità 8109 dell'1.6.2011: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale box al piano primo interrato e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F 64 p.lla 3370 subb. 102 e 230 (i due boxes).
76. Formalità 9090 del 17.6.2011: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano secondo interno sette scala B e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 35 (abitazione) e 173 (posto auto).
77. Formalità 10448 del 14.7.2011: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano secondo interno quattro scala E e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.lla 3370 subb. 46 (abitazione) e 210 (posto auto).
78. Formalità 10449 del 14.7.2011: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano terzo interno sette scala E e locale box al piano secondo

- interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 65 (abitazione) e 211 (posto auto).
79. Formalità 12044 dell'8.8.2011: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Frosinone, Piazza Risorgimento: appartamento al piano terzo interno 12b scala D; locale box al piano secondo interrato; appartamento piano primo int. quattro scala D; locale box al piano secondo interrato; appartamento al piano secondo interno 8b scala D e locale box al piano secondo interrato. Il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 64 (abitazione) – 181 (posto auto) - 26 (abitazione) – 176 (posto auto) – 45 (abitazione) e 196 (posto auto).
80. Formalità 12215 del 10.8.2011: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento e locale box, il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 52 (abitazione) e 160 (posto auto).
81. Formalità 16554 del 29.11.2011: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma VENDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, appartamento al piano quarto, locale deposito al piano quinto e locale box al piano secondo interrato; il tutto in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 82 (abitazione) – 249 (locale magazzino) e 182 (posto auto).
82. Formalità 10215 del 3.8.2015: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma CEDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale box al piano interrato, in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 subb. 92 (box auto).
83. Formalità 15930 del 18.12.2015: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma CEDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale box al piano interrato, in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 sub. 149 (box auto).
84. Formalità 13177 del 11.11.2016: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma CEDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale box al piano interrato, in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 sub. 98 (box auto).
85. Formalità 1719 del 10.2.2017: la società "FEL.PAS SRL" – sede Roma CEDE la piena proprietà della porzione immobiliare in Frosinone, Piazza Risorgimento, locale box al piano interrato, in catasto urbano censito al F. 64 p.IIa 3370 sub. 97 (box auto).

## B. CATASTO

### Elenco degli immobili registrati (intero edificio) al 25/06/2018

Fonte : AGENZIA DELLE ENTRATE

| COMUNE<br>DI<br>FROSINONE |      | Sezione<br>///           | FOGLIO 64 |       |      | PARTICELLA<br>3370      | Tipo mappale<br>/// |
|---------------------------|------|--------------------------|-----------|-------|------|-------------------------|---------------------|
| N°                        | Sub. | Ubicazione (Via/Piazza)  | Piano     | Scala | Int. | Descrizione (tipologia) |                     |
| 1                         | 1    | Via della Polveriera Snc | T         |       |      | F1 Area Urbana          |                     |
| 2                         | 2    | Via della Polveriera Snc | S2        |       |      | F1 Area Urbana          |                     |
| 3                         | 3    | Via della Polveriera Snc | TS1S2     |       |      | F1 Area Urbana          |                     |
| 4                         | 4    | Piazza Risorgimento Snc  | T         |       |      | F1 Area Urbana          |                     |
| 5                         | 5    | Piazza Risorgimento Snc  | T         |       |      | F1 Area Urbana          |                     |
| 6                         | 6    | Piazza Risorgimento Snc  | T         |       |      | F1 Area Urbana          |                     |
|                           | 7    |                          |           |       |      | Immobile Soppresso      |                     |

|    |    |                          |    |   |     |                                    |
|----|----|--------------------------|----|---|-----|------------------------------------|
|    | 8  |                          |    |   |     | Immobile Soppresso                 |
| 7  | 9  | Via Della Polveriera Snc | S2 |   |     | D1 Opifici                         |
| 8  | 10 | Via Della Polveriera Snc | S2 |   |     | F03 Unita' in corso di costruzione |
|    | 11 |                          |    |   |     | Immobile Soppresso                 |
| 9  | 12 | Piazza Risorgimento Snc  | S2 |   | 1   | F03 Unita' in corso di costruzione |
| 10 | 13 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | A | 2   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 11 | 14 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | A | 3   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 12 | 15 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | B | 1   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 13 | 16 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | B | 2   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 14 | 17 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | B | 3   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 15 | 18 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | B | 4   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 16 | 19 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | C | 1   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 17 | 20 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | C | 2   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 18 | 21 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | C | 3   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 19 | 22 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | C | 4   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 20 | 23 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | D | 1   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 21 | 24 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | D | 2   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 22 | 25 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | D | 3   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 23 | 26 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | D | 4   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 24 | 27 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | E | 1   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 25 | 28 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | E | 2   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 26 | 29 | Piazza Risorgimento Snc  | 1  | E | 3   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 27 | 30 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | A | 4   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 28 | 31 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | A | 5   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 29 | 32 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | A | 6   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 30 | 33 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | B | 5   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 31 | 34 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | B | 6   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 32 | 35 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | B | 7   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 33 | 36 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | B | 8   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 34 | 37 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | C | 5   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 35 | 38 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | C | 6   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 36 | 39 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | C | 7   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 37 | 40 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | C | 8   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 38 | 41 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | D | 5   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 39 | 42 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | D | 6   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 40 | 43 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | D | 7   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 41 | 44 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | D | 8/a | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 42 | 45 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | D | 8/b | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 43 | 46 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | E | 4   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 44 | 47 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | E | 5   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 45 | 48 | Piazza Risorgimento Snc  | 2  | E | 6   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 46 | 49 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | A | 7   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 47 | 50 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | A | 8   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 48 | 51 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | A | 9   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 49 | 52 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | B | 9   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 50 | 53 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | B | 10  | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 51 | 54 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | B | 11  | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 52 | 55 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | B | 12  | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 53 | 56 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | C | 9   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 54 | 57 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | C | 10  | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 55 | 58 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | C | 11  | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 56 | 59 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | C | 12  | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 57 | 60 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | D | 9   | A2 abitazioni di tipo civile       |
| 58 | 61 | Piazza Risorgimento Snc  | 3  | D | 10  | A2 abitazioni di tipo civile       |

|     |     |                         |    |   |     |                              |
|-----|-----|-------------------------|----|---|-----|------------------------------|
| 59  | 62  | Piazza Risorgimento Snc | 3  | D | 11  | A2 abitazioni di tipo civile |
| 60  | 63  | Piazza Risorgimento Snc | 3  | A | 12a | A2 abitazioni di tipo civile |
| 61  | 64  | Piazza Risorgimento Snc | 3  | D | 12b | A2 abitazioni di tipo civile |
| 62  | 65  | Piazza Risorgimento Snc | 3  | E | 7   | A2 abitazioni di tipo civile |
| 63  | 66  | Piazza Risorgimento Snc | 3  | E | 8   | A2 abitazioni di tipo civile |
| 64  | 67  | Piazza Risorgimento Snc | 3  | E | 9   | A2 abitazioni di tipo civile |
| 65  | 68  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | A | 10  | A2 abitazioni di tipo civile |
| 66  | 69  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | A | 12  | A2 abitazioni di tipo civile |
| 67  | 70  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | B | 13  | A2 abitazioni di tipo civile |
| 68  | 71  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | B | 14  | A2 abitazioni di tipo civile |
| 69  | 72  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | B | 15  | A2 abitazioni di tipo civile |
| 70  | 73  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | B | 16  | A2 abitazioni di tipo civile |
|     | 74  |                         |    |   |     | Immobile Soppresso           |
| 71  | 75  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | C |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 72  | 76  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | C |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 73  | 77  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | C |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 74  | 78  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | D |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 75  | 79  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | D |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 76  | 80  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | D |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 77  | 81  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | D |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 78  | 82  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | D |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 79  | 83  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | E |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 80  | 84  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | E |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 81  | 85  | Piazza Risorgimento Snc | 4  | E |     | A2 abitazioni di tipo civile |
| 82  | 86  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 83  | 87  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 84  | 88  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 85  | 89  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 86  | 90  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 87  | 91  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 88  | 92  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 89  | 93  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 90  | 94  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 91  | 95  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 92  | 96  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 93  | 97  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 94  | 98  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 95  | 99  | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 96  | 100 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 97  | 101 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 98  | 102 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 99  | 103 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 100 | 104 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 101 | 105 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 102 | 106 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 103 | 107 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 104 | 108 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 105 | 109 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 106 | 110 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 107 | 111 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 108 | 112 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 109 | 113 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 110 | 114 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |
| 111 | 115 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |   |     | C6 rimesse ed autorimesse    |

|     |     |                         |    |  |  |  |
|-----|-----|-------------------------|----|--|--|--|
| 112 | 116 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 113 | 117 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 114 | 118 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 115 | 119 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 116 | 120 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 117 | 121 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 118 | 122 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 119 | 123 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 120 | 124 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 121 | 125 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 122 | 126 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 123 | 127 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 124 | 128 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 125 | 129 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 126 | 130 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 127 | 131 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 128 | 132 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 129 | 133 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 130 | 134 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 131 | 135 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 132 | 136 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 133 | 137 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 134 | 138 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 135 | 139 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 136 | 140 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 137 | 141 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 138 | 142 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 139 | 143 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 140 | 144 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 141 | 145 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C2 soffitte se non unite all'unità imm.ab. |
|     | 146 |                         |    |  |  | Immobile Soppresso                         |
| 142 | 147 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 143 | 148 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 144 | 149 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 145 | 150 | Piazza Risorgimento Snc | S1 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 146 | 151 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 147 | 152 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 148 | 153 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 149 | 154 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 150 | 155 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 151 | 156 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 152 | 157 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 153 | 158 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 154 | 159 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 155 | 160 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 156 | 161 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 157 | 162 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 158 | 163 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 159 | 164 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 160 | 165 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 161 | 166 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 162 | 167 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 163 | 168 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |
| 164 | 169 | Piazza Risorgimento Snc | S2 |  |  | C6 rimesse ed autorimesse                  |





|     |     |                         |          |   |    |  |
|-----|-----|-------------------------|----------|---|----|--|
| 219 | 224 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | C6 rimesse ed autorimesse  |
| 220 | 225 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | C6 rimesse ed autorimesse  |
| 221 | 226 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | C6 rimesse ed autorimesse  |
| 222 | 227 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | C2 Mag. e locali dep., cantine e soffitte                                      |
| 223 | 228 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | C6 rimesse ed autorimesse  |
| 224 | 229 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | Partita speciale A   |
| 225 | 230 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | C6 rimesse ed autorimesse  |
| 226 | 231 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | C2 Mag. e locali dep., cantine e soffitte                                      |
| 227 | 232 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | C6 rimesse ed autorimesse  |
| 228 | 233 | Piazza Risorgimento Snc | 1-5S1S2  |   |    | Partita speciale A   |
| 229 | 234 | Piazza Risorgimento Snc | T-5S1S2  |   |    | Partita speciale A   |
| 230 | 235 | Piazza Risorgimento Snc | 1-5S1 S2 |   |    | Partita speciale A   |
| 231 | 236 | Piazza Risorgimento Snc | 1-5S1 S2 |   |    | Partita speciale A   |
| 232 | 237 | Piazza Risorgimento Snc | 1-5S1 S2 |   |    | Partita speciale A   |
| 233 | 238 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | Partita speciale A   |
| 234 | 239 | Piazza Risorgimento Snc | S1       |   |    | Partita speciale A   |
| 235 | 240 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | A | 13 | A2 abitazioni di tipo civile   |
| 236 | 241 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | A | 14 | A2 abitazioni di tipo civile   |
| 237 | 242 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | B |    | F3 Unità in corso di costruzione   |
| 238 | 243 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | B | 15 | A2 abitazioni di tipo civile   |
| 239 | 244 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | B |    | F3 Unità in corso di costruzione   |
| 240 | 245 | Piazza Risorgimento Snc | 5        |   |    | A2 abitazioni di tipo civile   |
| 241 | 246 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | C |    | F3 Unità in corso di costruzione   |
| 242 | 247 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | D |    | F3 Unità in corso di costruzione   |
| 243 | 248 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | D |    | F3 Unità in corso di costruzione   |
| 244 | 249 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | D |    | F3 Unità in corso di costruzione   |
| 245 | 250 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | D |    | F3 Unità in corso di costruzione   |
| 246 | 251 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | E | 13 | A2 abitazioni di tipo civile   |
| 247 | 252 | Piazza Risorgimento Snc | 5        | E | 14 | A2 abitazioni di tipo civile   |
| 248 | 253 | Piazza Risorgimento Snc | S2       |   |    | C6 rimesse ed autorimesse  |
|     | 254 |                         |          |   |    | Immobile Soppresso   |
|     | 255 |                         |          |   |    | Immobile Soppresso   |
|     | 256 |                         |          |   |    | Immobile Soppresso   |
| 249 | 257 | Piazza Risorgimento Snc | T        |   |    | C6 rimesse ed autorimesse  |
|     | 258 |                         |          |   |    | Immobile Soppresso   |
| 250 | 259 | Piazza Risorgimento Snc | 4-5      |   |    | A2 abitazioni di tipo civile   |
| 251 | 260 | Piazza Risorgimento Snc | T        |   |    | D8 fabbr. costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività comm.le |
| 252 | 261 | Piazza Risorgimento Snc | S1-T     |   |    | D8 fabbr. costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività comm.le |

### C. CONSERVAORIA DEI REGISTRI IMMOLIARI: riassunto per subalterni

#### C.1 Elenco dei beni intestati a FEL.PAS. S.r.l. (alla data del 26-06-2018)

| Foglio | Particella | Subalterni   | Destinazione catastale                      |
|--------|------------|--|---|
| 64     | 3370       | 1, 2, 3, 4, 5, 6   | F1 - Aree urbane - Piano T, S1, S2          |
| 64     | 3370       | 9  | D1 - Opificio - Piano S2                    |
| 64     | 3370       | 10   | F03 Unita' in corso di costruzione          |
| 64     | 3370       | 81   | A2 - Abitazione - Piano IV, Sc.D, Int. 16/a |
| 64     | 3370       | 90, 93, 96, 100, 104, 108, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 147, | C6 - N°48 Posti auto e Box - Piano S1       |

|    |      |  |  |
|----|------|--|--|
|    |      | 179, 185, 195, 202, 209, 219, 226, 228 |  |
| 64 | 3370 | 145, 231                               | C2 – Piani S1,S2                             |
| 64 | 3370 | 232                                    | C6 – Piano S1                                |
| 64 | 3370 | 242, 244                               | F3 – Piano 5°, Sc.B                          |
| 64 | 3370 | 246                                    | F3 – Piano V, Sc.C                           |
| 64 | 3370 | 247, 248, 250                          | F3 – Piano V, Sc. D                          |
| 64 | 3370 | 257                                    | C1 – PianoT, mq 45 - commerciale             |
| 64 | 3370 | 260, 261                               | D8 – PianoT- commerciale - media struttura   |
| 64 | 3370 | 229, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239 | PartitaSpecialeA - beni comuni non censibili |

### **C.2 Tribunale di Frosinone - Esecuzione Immobiliare N°190/2012 - Formalità 9881 del 3.7.2012**

**ELENCO DELLE PROPRIETA' PIGNORATE** – Fonte: Perizia Tecnica del 18/03/2013 (redatta dall' E.S. Arch. Cristiano Rossi iscritto con il n.129 del Tribunale di Frosinone) e Formalità 9881 del 3.7.2012 (12251 d'ordine)

#### **BOX AUTO**

1. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 92
2. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 93
3. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 96
4. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 97
5. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 98
6. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.100
7. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.104
8. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.145
9. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.147
10. Foglio 64 – mapp,3370 - sub.149

#### **POSTI AUTO**

1. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 112
2. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 113
3. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 114
4. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 115
5. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 116
6. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.117
7. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.118
8. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.119
9. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.120
10. Foglio 64 – mapp.3370 - sub.121
11. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 122
12. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 123
13. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 124
14. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 125
15. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 126
16. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.127
17. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.128
18. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.129
19. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.130
20. Foglio 64 – mapp,3370 - sub.131
21. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 132
22. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 133
23. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.134
24. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.135
25. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.136
26. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.137
27. Foglio 64 – mapp,3370 - sub.138

28. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 139
29. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 140
30. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.141
31. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.142
32. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.143
33. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.144
34. Foglio 64 - mapp.3370 - sub.179
35. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 185
36. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 195
37. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 202
38. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 209
39. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 219
40. Foglio 64 - mapp.3370 - sub. 226

N.B.:

1. I subalterni 92, 97, 98, 149 sono state cedute da FEL.PAS (vedere Formalità n° 82, 83, 84, 85) tra il 2015-2017.
2. Il sub. 145 è attualmente un magazzino (C/2).  
L'E.S. Arch. Rossi nella perizia ha riportato che il locale veniva utilizzato come locale di supervisione e controllo e per esso lo stesso stimatore ha provveduto alla variazione catastale.

**C.3 Pignoramento da parte di Banca Etruria –  
Formalità 13281 del 15.11.2016**

**ELENCO BENI OGGETTO DI TRASCRIZIONE** Formalità 13281 del 15.11.2016.

Pignoramento non iscritto al ruolo presso il Tribunale.

Questo Stimatore ha rilevato altro pignoramento di cui alla formalità 13281 del 15.11.2016, precedente alla formalità 3261 del 15.03.2017, di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Roma in data 20.01.2017, rep.835 oggetto della presente relazione. Dopo segnalazione alla Curatrice, la stessa, a seguito di monitoraggio, faceva presente al sottoscritto che per tale pignoramento non è mai stata fatta istanza di iscrizione a ruolo presso il Tribunale di Roma.

Questo evento non iscritto, comporta per il fallimento di cui all'oggetto di questa C.T.U. l'acquisizione e la valutazione di tutti i beni ricompresi nel pignoramento trascritto per il quale non è stata fatta istanza di iscrizione a ruolo.

Da formalità, i beni che rientrano nel fallimento sono:

1. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 260
2. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 261
3. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 242
4. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 244
5. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 246
6. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 247
7. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 248
8. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 250
9. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 81
10. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 108
11. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 90
12. Foglio 64 – part. 3370 – sub. 257

**D. INDIVIDUAZIONE BENI FEL.PAS. SRL A CARICO DEL FALLIMENTO**

Terminata la fase di ricerca e analisi si sono individuati:

**D.1 Beni Fel.Pas. comprensivi anche del Pignoramento da Parte di Banca Etruria**

Beni di competenza del fallimento ottenuti sottraendo i beni risultanti dalla Conservatoria-Catasto nell'elenco fabbricato ancora intestati a Fel.pas. – totalità dei beni censiti Fel.pas. detraendo poi i beni oggetto della procedura Esec Imm. n° 190/2012. Nell'elenco in questione sono stati, invece, ricompresi i **BENI OGGETTO DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO DA PARTE DI BANCA ETRURIA**, in quanto per tale pignoramento non è mai stata fatta istanza di iscrizione a ruolo presso il Tribunale di Roma.

| FOGLIO 64 PARTICELLA 3370 |                  |         |              |            |   |                             |
|---------------------------|------------------|---------|--------------|------------|---|-----------------------------|
| Sub                       | Categor.         | Class e | Consist.     | Rendita €  | Indirizzo                                 | Note                        |
| 1                         | Area Urbana      |         | 495 mq       | ///        | Via della Polveriera snc PT               | Percorso PT                 |
| 2                         | Area Urbana      |         | 985 mq       | ///        | Piazza Risorgimento snc Piano S2          | Area parcheggi              |
| 3                         | Area Urbana      |         | 337 mq       | ///        | Via della Polveriera snc PT, PS1, PS2     | Rampa garage                |
| 4                         | Area Urbana      |         | 800 mq       | ///        | Piazza Risorgimento snc PT                | Piazza                      |
| 5                         | Area Urbana      |         | 620 mq       | ///        | Piazza Risorgimento snc PT                | Portico                     |
| 6                         | Area Urbana      |         | 235 mq       | ///        | Piazza Risorgimento snc PT, PS1, PS2      |                             |
| 9                         | D/1              |         | ///          | ///        | Via della Polveriera snc PS2              | Cabina ENEL                 |
| 10                        | In corso costruz |         | ///          |            | Via della Polveriera snc PS2              | Probabile vasca antincendio |
| 81                        | A/2              | 5       | 3 vani 55 mq | € 371,85   | Piazza Risorgimento snc P IV int.16A sc D |                             |
| 90                        | C/6              | 10      | 18 mq        | € 141,30   | Piazza Risorgimento snc Piano S1          |                             |
| 108                       | C/6              | 9       | 12 mq        | € 80,57    | Piazza Risorgimento snc Piano S1          |                             |
| 228                       | C/6              | 10      | 16 mq        | € 125,60   | Piazza Risorgimento snc Piano S2          |                             |
| 231                       | C/2              | 12      | 13 mq        | € 93,32    | Piazza Risorgimento snc Piano S2          |                             |
| 232                       | C/6              | 10      | 24 mq        | € 188,40   | Piazza Risorgimento snc Piano S2          |                             |
| 229                       |                  |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano S2          | A                           |
| 233                       |                  |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano 1-5-S1- S2  | A - scala                   |
| 234                       |                  |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano T5 S1 S2    | A - scala                   |
| 235                       |                  |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano 1-5 S1 S2   | A - scala                   |
| 236                       |                  |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano S1-5 S1 S2  | A - scala                   |
| 237                       |                  |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano S1-5 S1 S2  | A - scala                   |
| 238                       |                  |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano S2          | A - spazio manovra          |
| 239                       |                  |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano S1          | A - spazio manovra          |
| 242                       | In corso costr   |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano 5 scala B   | Soffitta                    |
| 244                       | In corso costr   |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano 5 scala B   | Soffitta                    |
| 246                       | In corso costr   |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano 5 scala C   | Soffitta                    |
| 247                       | In corso costr   |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano 5 scala D   | Soffitta                    |
| 248                       | In corso costr   |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano 5 scala D   | Soffitta                    |
| 250                       | In corso costr   |         |              |            | Piazza Risorgimento snc Piano 5 scala D   | Soffitta                    |
| 254                       |                  |         |              |            |   | C (unità soppressa)         |
| 257                       | C/1              | 7       | 45mq         | € 983,08   | Piazza Risorgimento snc Piano T           | Commerciale                 |
| 258                       |                  |         |              |            |   | C (unità soppressa)         |
| 260                       | D/8              |         |              | € 9.248,00 | Piazza Risorgimento snc Piano T           | Commerciale                 |
| 261                       | D/8              |         |              | €12.120,00 | Piazza Risorgimento snc Piano S1 - T      | Commerciale                 |

**D.2 Beni Fel.Pas ricadenti nell'esecuzione n. 190/2012**  
**Formalità 9881 del 3-7-2012**

| FOGLIO 64 PARTICELLA 3370 |           |        |             |          |                                 |            |
|---------------------------|-----------|--------|-------------|----------|---------------------------------|------------|
| Sub                       | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  | Indirizzo                       | Note       |
| 93                        | C/6       | 10     | 18 mq       | € 141,30 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Box auto   |
| 96                        | C/6       | 10     | 13 mq       | € 102,05 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Box auto   |
| 100                       | C/6       | 10     | 21 mq       | € 164,85 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Box auto   |
| 104                       | C/6       | 10     | 16 mq       | € 125,60 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Box auto   |
| 145                       | C/2       | 12     | 25 mq       | € 179,47 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Cantina    |
| 147                       | C/6       | 10     | 22 mq       | € 172,70 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Box auto   |
| 112                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 113                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 114                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 115                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 116                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 117                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 118                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 119                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 120                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 121                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 122                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 123                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 124                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 125                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 126                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 127                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 128                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 129                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 130                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 131                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 132                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 133                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 134                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 135                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 136                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 137                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 138                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 139                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 140                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 141                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 142                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 143                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 144                       | C/6       | 9      | 12 mq       | € 80,57  | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | Posto auto |
| 179                       | C/6       | 9      | 15 mq       | € 100,71 | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | Posto auto |
| 185                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | Posto auto |
| 195                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | Posto auto |
| 202                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | Posto auto |
| 209                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | Posto auto |
| 219                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | Posto auto |
| 226                       | C/6       | 9      | 16 mq       | € 107,42 | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | Posto auto |

## **E. SOPRALLUOGHI E VERIFICHE PRESSO U.O.T. COMUNE FROSINONE**

Sono stati eseguiti vari accessi e visite in loco.

E' stato contattato l'E.S. della procedura del Tribunale di Frosinone, il quale ha fornito relazione di stima di quanto era di sua competenza.

Sono state eseguite visite n°3 presso lo studio dell'amministratrice del Condominio onde poter reperire alcuni documenti in merito al Condominio e altre n°2 visite presso il Condominio stesso (sul posto).

Sono state effettuate altre n°6 verifiche sul posto ovvero presso lo stabile. In quelle occasioni oltre a procedere ai rilievi e a controllare lo stato di fatto degli immobili visionabili è stato possibile reperire altri documenti in copia fotostatica.

Sia per entrare nelle unità, sia nella zona commerciale è stato molto difficoltoso il reperimento, ma soprattutto la catalogazione, delle chiavi. Si è potuto procedere alla verifica di tutti gli immobili ad eccezione dell'appartamento sito al IV piano. È stato possibile accedere in tutte le altre zone ad eccezione ancora di n°2 soffitte (sottotetti), di alcuni spazi tecnici e all'interno di alcuni box comunque identificati dall'esterno.

Lunga è stata la ricerca di un contatto al Comune onde verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alla legittimità delle preesistenze.

Dapprima sono state inviate varie email agli uffici senza ottenere risposta. E' stata altresì inviata una email al Comune di Frosinone per effettuare l'accesso agli atti: rispettivamente sono state inviate varie email agli indirizzi [ter02@comune.frosinone.it](mailto:ter02@comune.frosinone.it), [ter01@comune.frosinone.it](mailto:ter01@comune.frosinone.it) e a [lp@comune.frosinone.it](mailto:lp@comune.frosinone.it). In tutte queste mail si chiedeva di fare chiarezza e di visionare documentazione in merito alla legittimità delle preesistenze oggetto della procedura fallimentare in oggetto. Nel contenuto delle richieste veniva dichiarato inoltre di aver già eseguito accurate indagini e di aver reperito molta documentazione probante, ma in copia fotostatica: titoli edilizi, progetto originale e convenzione oltre ad una pratica incompleta di accertamento di conformità ex art.36. Si concludeva infine che sarebbe stato necessario ed urgente ottenere recapito telefonico o appuntamento per conoscere lo sviluppo e la situazione attuale edilizia/urbanistica.

Si lasciavano nella stessa richiesta elettronica, infine, tutti i recapiti di studio, cellulare e email per veloce riscontro.

Successivamente, alla fine di marzo c.a. il sottoscritto, contattato dall'Arch. Noce, dirigente del settore Lavori Pubblici, si recava negli uffici comunali nei quali, attraverso l'aiuto dei funzionari dell'ufficio, si sono ricostruiti i passaggi fondamentali e lo stato attuale del complesso iter amministrativo. Sono state necessarie n°3 giornate complete per riunioni e disamine documenti ed altri giorni in cui i funzionari, Arch. Demetrio Carvea, Referente per l'Unità Pianificazione Urbanistica, ma soprattutto il Geom. Francesco Panella dell'Unità Operativa Condoni Edilizi, Progettazione e Gestione Cimitero e Permessi in Sanatoria, hanno, con l'aiuto del sottoscritto, ricostruito la sequenza degli atti presenti in archivio e di quelli reperiti e mostrati dallo scrivente perché in precedenza rintracciati attraverso i vari contatti reperiti sul posto.

Pertanto quanto sopra evidenziato, nel paragrafo successivo si è potuta ricostruire la storia amministrativa nei vari passaggi di modifica subiti dallo stabile e in particolare dagli immobili ancora oggi in possesso di Fel.pas Srl oltrechè quanto congelato e ancora in-itinere.

Alcuni dubbi ed incertezze sullo stato dei luoghi e sulla motivazione di disallineamenti tra stato di progetto, documentazione catastale e controllo sul posto, non sono stati risolti.

Nel paragrafo successivo di questa relazione peritale si è schematizzato un piccolo sunto delle varie fasi maggiormente salienti per la procedura in essere catalogate per anni.

---

## ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

---

Il plesso immobiliare si trova in zona A (centro storico) del P.R.G. del Comune di Frosinone.

La struttura è stata realizzata attraverso un progetto di ristrutturazione edilizia di conversione di edificio esistente a destinazione carceraria a edificio con destinazione residenziale e commerciale con modifica sagoma e volume. Le aree erano censite in Catasto:

- Foglio M.U. part. 2289 cat. B/3
- Foglio 19 part. 1954 bosco mq 1.306
- Foglio 19 part. 1596 area urbana mq 197

### Anno 2005

Piano di Recupero del Complesso immobiliare ex casa circondariale adottato con Delibera Consiliare n. 66 del 16/09/2005 e adottato con Delibera Consiliare n. 9 del 25/01/2006

### Anno 2006

Per la realizzazione del progetto di ristrutturazione in data 27/04/2006, il Comune di Frosinone ha stipulato una convenzione con la Fel.pas S.r.l.

La convenzione sottoscritta da Fel.pas. S.r.l. e dal comune di Frosinone riporta il repertorio con il n° 9950 ed è stata registrata a Frosinone il 16/05/2006 al n°1044 serie 1°, ma non è stata fino al 26.06.2018 mai trascritta.

La Convenzione definisce le aree a standard che competono al piano di recupero e che vanno cedute al comune:

- Piazza mq 1.277
- Portico mq 575
- Parcheggio mq 993
- Strada mq 520

In forza della Convenzione suddetta, in data 30/08/2006 è stata rilasciato dal Comune di Frosinone alla FEL.PAS. S.R.L. **Permesso di Costruire n°9910/06.**

Dalla relazione tecnica allegata al P.d.C. (Tav. 0) si evince che le opere di ristrutturazione prevedevano:

- demolizione dell'intero fabbricato esistente;
- realizzazione di n°2 piani interrati indipendenti per il parcheggio degli autoveicoli, con il livello -1, di superficie pari a mq 3099,26 ad uso esclusivo dei locali commerciali, ed il livello -2, di superficie pari a mq 3306,14 ad uso esclusivo delle unità immobiliari residenziali.
- realizzazione di n°5 piani fuori terra con al piano strada n°6 locali a destinazione commerciale per un totale di SU di mq 1006,86; portico di mq 685,10; n°1 piazza di mq 982,80. Per gli altri piani è prevista la realizzazione di unità immobiliari per una SU di mq 1.149,08 e un piano sottotetto per i locali accessori di mq 1.387,70 di SA.
- copertura del fabbricato a padiglione con prese di luce a raso per i locali di servizio sottotetto.

Dalla Tav. 4 allegata al PdC la superficie commerciale è suddivisa in n°6 locali commerciali con bagno.

### Anno 2007

A seguito di verbale di violazione edilizia emesso dal Comando di Polizia Municipale, il 18/10/2007 al prot. N°43237 la FEL.PAS. S.R.L. ha presentato richiesta di Permesso in



Sanatoria per la realizzazione di una paratia al piano interrato (con riduzione delle aree di parcheggio) e locali tecnici interrati in difformità al P.d.C. n°9910/2006.

Il 28/07/2008 il comune di Frosinone ha rilasciato **Permesso in Sanatoria n°10506/2008**.

#### Anno 2009

A seguito di accertamento di esecuzione di opere in difformità dal titolo edilizio P.d.C. n°9910/06, da parte dell'Ufficio Repressione Abusi Edilizi, a seguito di verbale emesso dalla Polizia Municipale e a ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi, la società FEL.PAS. S.R.L. ha presentato in data 08/05/2009 con prot. n°24535 richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

Il 21 dicembre 2009 per detta richiesta veniva rilasciato, dal Comune di Frosinone, **Permesso in Sanatoria art. 36 del D.P.R. 380/01 n°10952/2009** relativa alle opere realizzate in difformità al P.d.C. N°9910/06 consistenti in:

1. la realizzazione della media struttura di vendita sita al piano terra;
2. la differente distribuzione interna dei piani abitativi;
3. diversa distribuzione interna e realizzazione di terrazzini in falda al piano sottotetto destinato a soffitta.

La validità dell'atto rilasciato è stato vincolato all'obbligo della D.L. di relazionare e asseverare in merito all'avvenuto ripristino al piano sottotetto della destinazione non abitativa.

E' stato stipulato "Vincolo Pertinenziale" dal Notaio Annamaria Ortolan il 08/07/2009 rep. n°219.080 racc. n°11.663, registrato a Frosinone il 23/07/2009 al n°5383, con il quale la FEL.PAS. S.R.L. si impegnava a vincolare, come richiesto dal Comune, l'area a parcheggio di mq 1350 (stalli e corsie di manovra al 1° piano seminterrato) distinta al Catasto al foglio 64 part.lla 3370, da asservire in maniera esclusiva alla media struttura di vendita.

**Tale Permesso in Sanatoria veniva poi revocato dal Comune di Frosinone** con Ordinanza n°245 del 2013 e tale decisione è stata oggetto di Ricorso al T.A.R. del Lazio da parte di Fel.pas S.r.l. come si vedrà appresso in questa relazione al paragrafo: "Anno 2013"

#### Anno 2010/2011

Il 20/07/2010 con il prot. n°37946 la FEL.PAS. S.R.L. ha richiesto un ulteriore permesso di costruire in sanatoria, ex art. 36 del D.P.R. 380/01, per la realizzazione della diversa distribuzione del piano primo sotto-strada e del piano secondo sotto-strada.

Per questi piani interrati era già stato ottenuto Permesso in Sanatoria n°10506/2008 per la realizzazione di una paratia.

Per tale richiesta il Comune di Frosinone ha rilasciato **Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11302/11**.

Le difformità sanate attraverso questa richiesta Permesso in Sanatoria sono:

1. Diversa distribuzione dei piani S1 e S2 e realizzazione di box chiusi al posto di posti auto aperti (zone parcheggi).

Dalla Tav. 4 allegata al P.d.C. si evince che le superfici a parcheggio dello stato di fatto sono ora le seguenti:

Livello -1 = parcheggio autoveicoli (esclusivo locali commerciali) mq 2144,40

Livello -1 = box autoveicoli mq 487,72

Livello -2 = parcheggio autoveicoli mq 2.733,00

Livello -2 = box autoveicoli mq 406,30

Per un totale sui due livelli interrati di mq 7.100,12

Sempre nella tavola 4 graficamente è rappresentato il piano terra occupato dalla media struttura di vendita e il piano primo seminterrato con l'area a parcheggio asservita in maniera esclusiva alla media struttura di vendita.

#### Anno 2013

In riferimento al Permesso in Sanatoria n° 10952 del 21 dicembre 2009, esso è stato annullato dallo stesso Comune di Frosinone:

- **Ordinanza di "Annullamento della Concessione Edilizia in Sanatoria n°10952 del 21/12/2009": n° 245 del 2013 disposta in data 27/05/2013.**

Motivazione dell'annullamento: mancata osservazione delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale da quanto riferito dal tecnico comunale per irregolarità eseguito sul piano sottotetto.

Ricorso di FEL.PAS. S.R.L. al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio – Sede di Latina

Ad oggi, nonostante gli sforzi e le ricerche non è pervenuto presso questo ufficio iter giudiziario aggiornato e/o esito del ricorso (sentenza).

#### Anno 2014

Richiesta di Permesso in Sanatoria art. 36 D.P.R. 380/01 presentata il 7/3/2014 con prot. n°2803 per sanare i terrazzi sul piano sottotetto realizzati in difformità del P.d.C. n° 9910/2006, per i quali era stato ottenuto il P.d.C. in sanatoria n°10952/2009 poi annullato con ordinanza n° 245/2013.

Il 29/09/2014 prot. n°49445 del 01/10/2014, è stata presentata integrazione alla richiesta sopracitata con richiesta di regolarizzazione anche del piano terra, sono allegati all'integrazione nuovi elaborati grafici che includono, oltre alle difformità al piano sottotetto, anche la "situazione realizzata" del piano terra con unico locale commerciale.

Dall'istruttoria effettuata dal "Settore Pianificazione S.U.E. e Ambiente Condono Edilizio – Controllo del Territorio" del Comune di Frosinone, emerge che non ci sono motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di sanatoria per la realizzazione dei terrazzi nel sottotetto (stenditoi aperti), occorre però integrare la documentazione con quanto richiesto dal Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo con nota n°30829 del 25/10/2013.

#### Agibilità

Rilasciato Certificato di Agibilità 38/A/2009 del 28/02/2009 relativa all'attività commerciale (Foglio 64 MU part. 3370 sub 258).

N.B.: questo certificato è stato rilasciato in forza del P.d.C. n°9910/2006, P.d.C. in Sanatoria n°10506/2008 e P.d.C. in Sanatoria n°10952/2009 (poi annullato)

#### Progetto Antincendio:

- Anno 2006

Nulla Osta alla realizzazione del progetto prot. n°7553 del 10/08/2006

- Anno 2008

Piano di evacuazione dei piani seminterrati a destinazione autorimessa con Nulla Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del 17/01/2008. Si differenzia dallo stato attuale per sagoma dei corpi scala, locali tecnici e parte delle corsie di manovra.

L'Amministratore di Condominio ha riferito che è in corso di aggiornamento il Nulla Osta antincendio e ha fornito recapito del progettista.

- Anno 2015

Accertamento del V.V.F. per pericolosità canna fumaria.

In data 04/08/2015 il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco ha accertato la pericolosità di una canna fumaria a servizio del locale commerciale, in quanto posizionata all'interno di un cavedio chiostrina ove ci sono le finestre dei bagni delle unità immobiliari sovrastanti della scala C del fabbricato.

Tale è la situazione dedotta da copie di documenti reperiti grazie alla collaborazione di condomini e dell'amministrazione condominiale.

I documenti trovati sono stati verificati e integrati con quelli reperiti negli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone con l'ausilio dei funzionari dapprima citati indicati dal Dirigente dell'U.O.T.

Sono state richieste ed ottenute copie cartacee provenienti dall'archivio comunale e dagli uffici.

---

## DIFFORMITA' E PROCEDURE EDILIZIE DA COMPLETARE

---

Descrizione dello stato dei luoghi, differenze tra progetto, catastale e stato dei luoghi:

### **Piano S2 – Zona box e posti auto**

Il numero di posti auto delimitati nelle zone parcheggio allo stato attuale sono conformi a quanto riportato sul catastale. Unica differenza la destinazione d'uso di un box auto (sub.232 C/6) destinato invece a probabile centrale idrica. Gli elaborati di progetto reperiti allegati al Permesso in Sanatoria n°11302 del 07/02/2011, seppur simili a quanto verificato nello stato dei luoghi mostrano lievi differenze per la presenza in progetto di posti moto alcuni dei quali sono stati trasformati in n°2 posti auto (censiti catastalmente), altri posti moto esistenti non sono invece censiti catastalmente.

Le tavole del progetto antincendio del 17/01/2008, reperite attraverso l'ausilio dell'Ing. Di Girolamo attualmente incaricato dal condominio per il rinnovo/aggiornamento della situazione antincendio, differiscono dallo stato attuale.

Posti auto disponibili n°7 per un totale di mq 111 + n°1 Box disponibile mq 16:

- Sub 179 posto auto
- Sub 185 posto auto
- Sub 195 posto auto
- Sub 202 posto auto
- Sub 209 posto auto
- Sub 219 posto auto
- Sub 226 posto auto
- Sub 228 box occupato senza titolo
- Sub 229 vasca antincendio
- Sub 231 (C/2) probabile locale contatori condominiale
- Sub 232 (C/6) probabile centrale idrica condominiale
- Sub 238 corsia di manovra
- Sub 233-234-235-236-237 vani scala
- Sub 3 rampa di accesso
- Sub 2 area a parcheggio esterna con 24 posti auto esistenti

### **Piano S1 – Zona box e posti auto**

Il numero di posti auto delimitati nella zone parcheggio sono in numero superiore a quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale del 17/04/2014. Allo stato attuale sono esistenti n°9 posti auto in più e n°3 posti moto non censiti catastalmente, ma presenti negli elaborati di progetto allegati alla richiesta di P.d.C. in sanatoria prot. n°11302 del 07/02/2011.

Altre differenze rispetto alla planimetria catastale, ma parzialmente conforme allo stato di progetto, sono le aree a ripostiglio adiacenti al vano scala D.

Le tavole del progetto antincendio del 17/01/2008, reperite attraverso l'ausilio dell'Ing. Di Girolamo attualmente incaricato dal condominio per il rinnovo/aggiornamento della situazione antincendio, differiscono dallo stato attuale.

Posti auto disponibili n° 34 per un totale di mq 428 + n°6 Box disponibile mq 108:

- Sub 112 posto auto
- Sub 113 posto auto
- Sub 114 posto auto
- Sub 115 posto auto

Sub 116 posto auto  
Sub 117 posto auto  
Sub 118 posto auto  
Sub 119 posto auto  
Sub 120 posto auto  
Sub 121 posto auto  
Sub 122 posto auto  
Sub 123 posto auto  
Sub 124 posto auto  
Sub 125 posto auto  
Sub 126 posto auto  
Sub 127 posto auto  
Sub 128 posto auto  
Sub 129 posto auto  
Sub 130 posto auto  
Sub 131 posto auto  
Sub 132 posto auto  
Sub 133 posto auto  
Sub 134 posto auto  
Sub 135 posto auto  
Sub 136 posto auto  
Sub 137 posto auto  
Sub 138 posto auto  
Sub 139 posto auto  
Sub 140 posto auto  
Sub 141 posto auto  
Sub 142 posto auto  
Sub 143 posto auto  
Sub 144 posto auto  
Sub 108 posto auto  
Sub 90 box auto  
Sub 93 box auto  
Sub 96 box auto  
Sub 100 box auto occupato senza titolo  
Sub 104 box auto  
Sub 147 box auto con materiale di cantiere  
Sub 145 prima box auto (C/6) ora magazzino (C/2) materiale di cantiere  
Sub 239 corsia di manovra  
Sub 233-234-235-236-237 vani scala  
Sub 3 rampa di accesso

### **Piano terra – Attività commerciale**

Lo stato dei luoghi al piano terra coincide in ragione di superficie e perimetro con quanto rappresentato nel progetto allegato al P.d.C. n°9910/2006 e nella planimetria catastale.

Il P.d.C. sopracitato prevedeva però la suddivisione in n. 6 locali commerciali con parcheggi ad uso esclusivo al piano 1 seminterrato, mentre lo stato attuale dei luoghi vede una situazione differente, la superficie ad attività commerciale è divisa in due ambienti:

- un grande ambiente per la vendita collegato anche al piano S1 (vedere rilievo grafico allegato);
- una piccola u.i. destinata attualmente ad ufficio adiacente alla scala B (sub. 236) (vedere rilievo grafico allegato).

La suddivisione degli ambienti invece catastalmente differisce nel seguente modo:

- da visura catastale e da planimetrie catastali sono presenti n° 3 u.i. sub. 257 (C/1), sub.260 (D/8), sub.261 (D/8) collegato anche ad una porzione al piano S1;
- l'elaborato planimetrico del 17/04/2014 evidenzia invece n°2 u.i. il sub.258 e il sub.257;
- ulteriore difformità in planimetria catastale è anche nella definizione del sub.257 (adiacente al sub.234 coincidente con la scala D) che in realtà si trova già rappresentato nel sub.261 (planimetria catastale prot. n°FR0092230 del 21/03/2012), sebbene costituisca ancora oggi un subalterno autonomo;
- L'u.i. adibita ad ufficio non risulta censita, ma è ricompresa all'interno del locale commerciale censito al sub.260.

Nel 2014 è stato richiesto un Permesso in Sanatoria (vedere capitolo Analisi Urbanistica-Edilizia) nel quale è richiesta anche la sanatoria per il piano terra dell'edificio suddiviso in n.2 locali commerciali, uno di grandi dimensioni e uno di dimensioni ridotte (coincidente con il sub.257). Non è però mai fatto riferimento ai parcheggi che devono essere reperiti e asserviti all'attività commerciale.

Il P.d.C. in sanatoria è in corso di istruttoria.

#### **Piano quarto - Abitazione**

L'appartamento distinto al sub.81, sito al quarto piano della scala D, non si è potuto verificare perché abitato e non è mai stato reso accessibile durante i sopralluoghi effettuati. Per esso c'è conformità di massima tra quanto riportato nella planimetria catastale e nel progetto allegato al P.d.C. in sanatoria n°10952 del 21/12/2009 che è stato però annullato con Ordinanza n°245/2013 (vedere capitolo Analisi Urbanistica-Edilizia).

Il permesso autorizzativo originario, P.d.C. n°9910/2006, prevedeva invece un appartamento più grande che è stato frazionato con il P.d.C. in sanatoria n°10952 del 21/12/2009 (poi annullato) e per esso nonostante le indagini effettuate non è stato reperito altro titolo autorizzativo e pertanto, se non verrà comprovata l'esistenza di altra autorizzazione, sarà necessario presentare una richiesta di accertamento di conformità postuma art. 36/37 D.P.R. 380/01.

Nella planimetria catastale, l'appartamento int. 16a della scala D è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Dal soggiorno si accede ad una loggia. La Superficie catastale è di 55 mq.

#### **Piano quinto - sottotetto**

Al piano sottotetto sono presenti n°6 u.i. inerenti la procedura, identificate con i subb.242, 244, 246, 247, 248, 250 e definiti in corso di costruzione, le planimetrie catastali pertanto non sono definite se non nel perimetro.

Per i locali sottotetto i progetti e varianti presentate sono i seguenti:

- P.d.C. n°9910/2006: il progetto autorizzato prevedeva locali adibiti a servizi-stenditoi, senza la presenza di terrazzi e lavatoi;
- P.d.C. in Sanatoria n°10952/2009 (poi annullato con Ordinanza n°245/2013): negli elaborati grafici i locali sottotetto appaiono suddivisi come allo stato attuale con la presenza anche dei terrazzi;
- Richiesta P.d.C. in Sanatoria presentata il 07/01/2014, prot. n°2803, negli elaborati integrati il 29/09/2014 è stata prevista la richiesta di sanatoria per i locali sottotetto così come si trovano allo stato attuale (vedere capitolo Analisi Urbanistica-Edilizia).

Delle unità immobiliari sopracitate non è stato possibile visionare il sub. 244 e il sub. 247 per la non reperibilità delle chiavi di accesso.

Per le altre unità immobiliari è stata verificata la conformità di massima agli elaborati di progetto depositato al comune di Frosinone in data 29/09/2014 ad integrazione della richiesta di PdC in sanatoria del 07/01/2014, dalla visione diretta e da alcune misurazioni effettuate:

- **sub 242**, accessibile dalla scala B, suddiviso in due ambienti con copertura a falde, altezza massima al colmo m. 2.80, da uno degli ambienti si accede ad un terrazzino. Un ulteriore ambiente risulta non accessibile perchè la porta è murata. Dall'analisi del progetto depositato al Comune di Frosinone in data 29/09/2014 ad integrazione della richiesta di P.d.C. in sanatoria del 07/01/2014, si è potuto dedurre che all'interno di tali ambienti potrebbe esserci un lavatoio e/o wc.

Da progetto la Superficie Lorda è circa mq 110 e il terrazzo di mq 9.

Sono poste in opera le seguenti finiture: infissi in legno con vetrocamera, persiane in legno, lucernario, portoncino blindato, intonaco civile, parete con rivestimento in ceramica, non è presente il pavimento, per l'impianto elettrico sono visibili le tracce delle scatole e dei cestelli che sono stati però murati, nel terrazzino è posizionata l'unità esterna di un condizionatore.

- **sub 244**, accessibile dalla scala B, NON VISIONATO PER MANCANZA DELLE CHIAVI DI ACCESSO, dal progetto depositato al comune di Frosinone in data 29/09/2014 ad integrazione della richiesta di P.d.C. in sanatoria del 07/01/2014, appare suddiviso in quattro ambienti e da uno di questi si accede ad un terrazzino.

Da progetto la Superficie Lorda è circa mq 108 e il terrazzo di mq 9.

- **sub 246**, accessibile dalla scala C, suddiviso in tre ambienti con copertura a falde, di altezza massima m.2.20 (su controsoffitto). L'unità immobiliare è dotata di due terrazzini accessibili da due ambienti. Due ulteriori ambienti sono non accessibili perché le porte di accesso sono murate. Dall'analisi del progetto depositato al Comune di Frosinone in data 29/09/2014, ad integrazione della richiesta di P.d.C. in sanatoria del 07/01/2014, si è potuto dedurre che all'interno di tali ambienti potrebbe esserci un lavatoio e/o w.c.

Da progetto la Superficie Lorda è circa mq 140 e i due terrazzi di mq 9 l'uno.

Sono poste in opera le seguenti finiture: infissi in legno con vetrocamera, persiane in legno, lucernari, portoncino blindato, intonaco civile, parete con rivestimento in ceramica, non è presente il pavimento, per l'impianto elettrico sono visibili le tracce delle scatole e dei cestelli che sono stati però murati, nel terrazzino sono posizionate due unità esterna di condizionatori.

- **sub 247**, accessibile dalla Scala D, NON VISIONATO PER MANCANZA DELLE CHIAVI DI ACCESSO, dal progetto depositato al comune di Frosinone in data 29/09/2014 ad integrazione della richiesta di P.d.C. in sanatoria del 07/01/2014, appare suddiviso in quattro ambienti e da uno di questi si accede ad un terrazzino.

Da progetto la Superficie Lorda è circa mq 108 e il terrazzo di mq 9.

- **sub 248**, accessibile dalla scala D, composto da un ambiente, con copertura a falde, dal quale si accede ad un terrazzino. Un ulteriore ambiente risulta non accessibile perchè la porta è murata. Dall'analisi del progetto depositato al comune di Frosinone in data 29/09/2014 ad integrazione della richiesta di P.d.C. in sanatoria del 07/01/2014, si è potuto dedurre che all'interno di tali ambienti potrebbe esserci un lavatoio e/o w.c.

Da progetto la Superficie Lorda è circa mq 25 e il terrazzo di mq 9,70.

Sono poste in opera le seguenti finiture: infissi in legno con vetrocamera, persiane in legno, lucernario, portoncino blindato, intonaco civile, parete con rivestimento in ceramica, non è presente il pavimento, per l'impianto elettrico sono visibili le tracce delle scatole e dei cestelli che sono stati però murati, nel terrazzino è posizionata

l'unità esterna di un condizionatore.

- **sub 250**, accessibile dalla scala D, suddiviso in due ambienti con copertura a falde, da uno degli ambienti si accede ad un terrazzino. Un ulteriore ambiente risulta non accessibile perchè la porta è murata. Dall'analisi del progetto depositato al comune di Frosinone in data 29/09/2014 ad integrazione della richiesta di P.d.C. in sanatoria del 07/01/2014, si è potuto dedurre che all'interno di tali ambienti potrebbe esserci un lavatoio e/o wc.

Da progetto la Superficie Lorda è circa mq 110 e il terrazzo di mq 9.

Sono poste in opera le seguenti finiture: infissi in legno con vetrocamera, persiane in legno, lucernario, portoncino blindato, intonaco civile, parete con rivestimento in ceramica, non è presente il pavimento, per l'impianto elettrico sono visibili le tracce delle scatole e dei cestelli che sono stati però murati, nel terrazzino è posizionata l'unità esterna di un condizionatore.

Si ricorda che in questo momento le soffitte al piano sottotetto sono prive di titolo amministrativo valido, si potrà renderlo conforme al progetto ripristinando il tetto ovvero presentare o completare il progetto in sanatoria del 2014 per rendere conforme la situazione attuale del tetto in accordo con gli altri proprietari e/o con il Condominio.



---

 DIVISIONE IN LOTTI E STIMA
 

---

Dopo varie visite sui luoghi (6 accessi) si è riusciti ad entrare al piano S2, piano S1, al Piano T, mentre al piano IV non si è potuto effettuare accesso, al piano V sono stati visionati n°4 immobili su 6. In Comune si sono effettuate n°5 visite ispettive, dove si è trovata sufficiente documentazione onde far luce sulla complessa vicenda in merito all'iter amministrativo ancora in essere. Si ribadisce la necessità di un parere del Comune su alcuni aspetti ancora non risolti, ma ad oggi dopo solleciti vari non è pervenuto parere.

Rimane infine ancora il problema dell'accesso agli immobili ancora non visionati che dovrà comunque avvenire in una fase precedente alla eventuale immissione sul mercato degli stessi come da prassi.

Per la valutazione si sono utilizzati i valori O.M.I. inerenti al Secondo semestre 2017, attraverso il punto di rilevamento 1, fascia centrale, ricompreso nella microzona (1) oggetto di analisi.

Provincia: FROSINONE

Comune: FROSINONE

Fascia/zona: Centrale/P.V.Veneto,V.G.Mateotti,C.Repubblica,L.Turriziani,L.S.Antonio,Giardino,V.Battisti

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 500                   | 700  | L                | 3,3                            | 4,9  | N                |
| Negozi    | NORMALE            | 1500                  | 2200 | L                | 10                             | 15,6 | N                |

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 900                   | 1200 | L                | 4,5                            | 6,5 | N                |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 1300                  | 1650 | L                |                                |     |                  |
| Box               | NORMALE            | 1000                  | 1300 | L                | 4,2                            | 6   | N                |

Essendo ancora la situazione amministrativa ancora in itinere e non avendo contezza certa dell'efficacia degli atti amministrativi comunali, si ipotizza:

1. un valore medio ridotto di 1/3 per le due unità commerciali più grandi (D8) e la metà di esso per le parti al piano S1;
2. per la cantina al S2 un valore medio abitativo utilizzando il solo 20% della superficie commerciale (superficie convenzionale) come da prassi e da letteratura scientifica.
3. Per i box e per i parcheggi da assegnare alla superficie commerciale e all'appartamento verrà assegnato il valore medio di riferimento O.M.I.

Pertanto:

Valore delle strutture commerciali D8: €/mq  $(1.500 + 2.200)/2 = € 1.850,00 \times 2/3 = €/mq 1.233,33$

Valore medio al mq delle abitazioni civili: €/mq  $(1.300 + 1.650)/2 = €/mq 1.475,00$

Valore medio al mq dei box: €/mq  $(1.000 + 1.300)/2 = €/mq 1.150,00$

Valore delle porzioni immobiliari "in corso di costruzione" al 5° piano ipotizzate quali magazzini come da rilevamento O.M.I. medio: €/mq 600,00

Per le soffitte al piano 5° la consistenza catastale non è certa, in quanto sono identificate ancora in corso di costruzione, ma dal progetto del P.d.C. in sanatoria Prot. n°10952 del 21/12/2009 rilasciato e revocato con ordinanza n°245 del 27/05/2013 la superficie dei 4 immobili sui 6 presenti non visionati, risulta in linea di massima conforme al rilievo effettuato in loco. Per il calcolo delle superfici si è preso come riferimento il progetto del 2009 e il rilievo effettuato ad eccezione dei locali murati. Viene compensata la caratteristica decrescente inerente alla minore altezza per le falde del tetto spiovente, che sottrae utilità in ragione delle altezze, con il parametro ascendente dell'area dei terrazzi non considerata nel computo delle superfici che seppur in questo momento sono prive di titolo amministrativo valido. Pertanto per i sottotetti si calcolerà come valore unitario il valore utilizzato per le cantine:

valore cantine/soffitte – destinazione d'uso probabile C2 - €/mq 600,00

Valore medio al mq dei posti auto coperti – non essendoci rilevamenti in zona, si ipotizza un abbattimento rispetto ai box del 30%, pertanto il valore medio è identificato in: = €/mq  $1.150,00 \times 0,7 = €/mq 805$

Valore medio della cantina – come suddetto ci si riferirà alla superficie convenzionale che da letteratura è calcolata attraverso l'introduzione del coefficiente 0,20 riferito alla superficie lorda di un immobile residenziale ovvero sarà valutata una superficie convenzionale coincidente con il 20% della superficie lorda.

Nella tabella sottostante, togliendo le "aree urbane" senza valore catastale e presumibilmente non vendibili in forza della convenzione però NON TRASCRIPTA, sottraendo ancora le zone a servizi dello stabile quali scale, spazi di manovra, cabina Enel, si riporta un valore probabile per ogni singola unità anche se, come specificato ampiamente in questa relazione, andrà successivamente accertata meglio la situazione amministrativa rispetto alle disposizioni comunali e verificata l'effettiva consistenza interna.

Pertanto sopradetto ora si ricostruiscono i singoli valori presunti dei beni della procedura fallimentare:

**A. VALORI PRESUNTI DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE**

| FOGLIO 64 PARTICELLA 3370 |                     |                             |                             |                        |  |                              |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|--|------------------------------|
| Sub                       | Categ.              | Dest. uso                   | Consistenza                 | €/mq                   | Indirizzo  | Valore del bene              |
| 1*                        | Area Urbana         | Percorso PT                 | 495 mq                      | ///                    | Via della Polveriera snc PT  | ///                          |
| 2*                        | A.U.                | Area a parcheggio           | 985 mq                      | ///                    | Piazza Risorgimento snc Piano S2   | ///                          |
| 3                         | A.U.                | Rampa garage                | 337 mq                      | ///                    | Via della Polveriera snc PT, PS1, PS2                                    | ///                          |
| 4*                        | A.U.                | Piazza                      | 800 mq                      | ///                    | Piazza Risorgimento snc PT   | ///                          |
| 5*                        | A.U.                | Portico                     | 620 mq                      | ///                    | Piazza Risorgimento snc PT   | ///                          |
| 6*                        | A.U.                |                             | 235 mq                      | ///                    | Piazza Risorgimento snc PT, PS1, PS2                                     | ///                          |
| 9                         | D/1                 | Cabina ENEL                 | ///                         | ///                    | Via della Polveriera snc PS2   | ///                          |
| 10                        | In corso costruz    | Probabile locale tecnico    | ///                         | ///                    | Via della Polveriera snc PS2   | ///                          |
| 81                        | A/2                 | Abitazione                  | 55 mq                       | 1.475,00               | P.zza Risorgimento snc P 4 int. 16A sc D                                 | € 81.125,00                  |
| 90                        | C/6                 | Box                         | 18 mq                       | 1.150,00               | Piazza Risorgimento snc Piano S1   | € 20.700,00                  |
| 108                       | C/6                 | Posto auto                  | 12 mq                       | 805,00                 | Piazza Risorgimento snc Piano S1   | € 9.660,00                   |
| 228                       | C/6                 | Box                         | 16 mq                       | 1.150,00               | Piazza Risorgimento snc Piano S2   | € 18.400,00                  |
| 231                       | C/2                 | Cantina                     | Lorda 13 mq<br>Conv. 2,6 mq | 1.475,00               | Piazza Risorgimento snc Piano S2   | € 3.885,00                   |
| 232                       | C/6                 | Box                         | 24 mq                       | 1.150,00               | Piazza Risorgimento snc Piano S2   | € 27.600,00                  |
| 229                       | ///                 | Probabile vasca antincendio | ///                         | ///                    | P.zza Risorgimento snc Piano S2  | A (bene com.non cens.)       |
| 233                       | ///                 | Scala                       | ///                         | ///                    | P.zza Risorgimento snc Piano 1-5-S1-S2                                   | A (bene com.non cens.)       |
| 234                       | ///                 | Scala                       | ///                         | ///                    | P.zza Risorgimento snc Piano T5 S1 S2                                    | A (bene com.non cens.)       |
| 235                       | ///                 | Scala                       | ///                         | ///                    | P.zza Risorgimento snc Piano 1-5 S1 S2                                   | A (bene com.non cens.)       |
| 236                       | ///                 | Scala                       | ///                         | ///                    | P.zza Risorgimento snc Piano S1-5 S1 S2                                  | A (bene com.non cens.)       |
| 237                       | ///                 | Scala                       | ///                         | ///                    | P.zza Risorgimento snc Piano S1-5 S1 S2                                  | A (bene com.non cens.)       |
| 238                       | ///                 | Spazio di manovra           | ///                         | ///                    | P.zza Risorgimento snc Piano S2  | A (bene com.non cens.)       |
| 239                       | ///                 | Spazio di manovra           | ///                         | ///                    | P.zza Risorgimento snc Piano S1  | A (bene com.non cens.)       |
| 242                       | In corso costr      | soffitta                    | 110 mq                      | € 600,00               | P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala B                                   | € 66.000,00                  |
| 244                       | In corso costr      | soffitta                    | 108 mq                      | € 600,00               | P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala B                                   | € 64.800,00                  |
| 246                       | In corso costr      | soffitta                    | 140 mq                      | € 600,00               | P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala C                                   | € 84.000,00                  |
| 247                       | In corso costr      | soffitta                    | 108 mq                      | € 600,00               | P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala D                                   | € 64.800,00                  |
| 248                       | In corso costr      | soffitta                    | 25 mq                       | € 600,00               | P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala D                                   | € 15.000,00                  |
| 250                       | In corso costr      | soffitta                    | 110 mq                      | € 600,00               | P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala D                                   | € 66.000,00                  |
| 254                       | C (unità soppressa) |                             | ///                         | ///                    |  | ///                          |
| 257                       | C/1                 | Commerc.                    | 50 mq                       | ///                    | Piazza Risorgimento snc Piano T<br>* In plan cat. è inserito nel sub 261 | ///                          |
| 258                       | C (unità soppressa) |                             | ///                         | ///                    |  | ///                          |
| 260                       | D/8                 | Commerc                     | 540 mq PT                   | € 1.233,33             | P.zza Risorgimento snc Piano T   | € 665.998,20                 |
| 261                       | D/8                 | Commerc                     | 560 mq PT<br>270 mq PS1     | € 1.233,33<br>€ 616,66 | P.zza Risorgimento snc Piano T-S1  | € 690.664,80<br>€ 166.498,20 |

\*Probabile area prevista dalla Convenzione per cessione al Comune

| FOGLIO 64 PARTICELLA 3370 |           |            |             |          |                                 |                   |
|---------------------------|-----------|------------|-------------|----------|---------------------------------|-------------------|
| Sub                       | Categoria | Dest. Uso  | Consistenza | €/mq     | Indirizzo                       | Valore del Bene € |
| 93                        | C/6       | box        | 18 mq       | 1.150,00 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 10.700,00         |
| 96                        | C/6       | box        | 13 mq       | 1.150,00 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 14.950,00         |
| 100                       | C/6       | box        | 21 mq       | 1.150,00 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 24.150,00         |
| 104                       | C/6       | box        | 16 mq       | 1.150,00 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 18.400,00         |
| 145                       | C/2       | magazzino  | 25 mq       | 450,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 11.950,00         |
| 147                       | C/6       | box        | 22 mq       | 1.150,00 | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 25.300,00         |
| 112                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 113                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 114                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 115                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 116                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 12.880,00         |
| 117                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 118                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 119                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 120                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 121                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 122                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 123                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 12.880,00         |
| 124                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 125                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 126                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 127                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 128                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 129                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 130                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 12.880,00         |
| 131                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 132                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 133                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 134                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 12.880,00         |
| 135                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 136                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 137                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 138                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 139                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 140                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 141                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 12.880,00         |
| 142                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 143                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 144                       | C/6       | posto auto | 12 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S1 | 9.660,00          |
| 179                       | C/6       | posto auto | 15 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | 12.075,00         |
| 185                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | 12.880,00         |
| 195                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | 12.880,00         |
| 202                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | 12.880,00         |
| 209                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | 12.880,00         |
| 219                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | 12.880,00         |
| 226                       | C/6       | posto auto | 16 mq       | 805,00   | P.zza Risorgimento snc Piano S2 | 12.880,00         |

**B. STIMA - SUDDIVISIONE IN LOTTI**

|                |  |            |                                 |     |  |
|----------------|--|------------|---------------------------------|-----|--|
| <b>LOTTO 1</b> | <b>A) Attività Commerciali:</b>  |            |                                 |     | Totale lotto 1<br>A = € 1.523.161,20<br>B = € 440.330,00 |
|                | 1)Attività Commerciale censita al f. 64 part. 3370 sub 260   |            | € 665.998,20                    |     |  |
|                | 2)Attività Commerciale censita al f. 64 part. 3370 sub 261   |            | € 857.163,00                    |     | Tot. senza detrazioni<br>€ 1.963.491,20                  |
|                | <b>B) box, posti auto e magazzini</b><br>P.zza Risorgimento snc Piano S1:                                  |            |                                 |     |  |
|                | 1  | box        | censito al f. 64 part. 3370 sub | 93  | 10.700,00  |
|                | 2  | box        | censito al f. 64 part. 3370 sub | 96  | 14.950,00  |
|                | 3  | box        | censito al f. 64 part. 3370 sub | 100 | 24.150,00  |
|                | 4  | box        | censito al f. 64 part. 3370 sub | 104 | 18.400,00  |
|                | 5  | magazzino  | censito al f. 64 part. 3370 sub | 145 | 11.950,00  |
|                | 6  | box        | censito al f. 64 part. 3370 sub | 147 | 25.300,00  |
|                | 7  | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 112 | 9.660,00   |
|                | 8  | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 113 | 9.660,00   |
|                | 9  | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 114 | 9.660,00   |
|                | 10   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 115 | 9.660,00   |
|                | 11   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 116 | 12.880,00  |
|                | 12   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 117 | 9.660,00   |
|                | 13   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 118 | 9.660,00   |
|                | 14   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 119 | 9.660,00   |
|                | 15   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 120 | 9.660,00   |
|                | 16   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 121 | 9.660,00   |
|                | 17   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 122 | 9.660,00   |
|                | 18   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 123 | 12.880,00  |
|                | 19   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 124 | 9.660,00   |
|                | 20   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 125 | 9.660,00   |
|                | 21   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 126 | 9.660,00   |
|                | 22   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 127 | 9.660,00   |
|                | 23   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 128 | 9.660,00   |
|                | 24   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 129 | 9.660,00   |
|                | 25   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 130 | 12.880,00  |
|                | 26   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 131 | 9.660,00   |
|                | 27   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 132 | 9.660,00   |
|                | 28   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 133 | 9.660,00   |
|                | 29   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 134 | 12.880,00  |
|                | 30   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 135 | 9.660,00   |
|                | 31   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 136 | 9.660,00   |
|                | 32   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 137 | 9.660,00   |
|                | 33   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 138 | 9.660,00   |
|                | 34   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 139 | 9.660,00   |
|                | 35   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 140 | 9.660,00   |
|                | 36   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 141 | 12.880,00  |
|                | 37   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 142 | 9.660,00   |
|                | 38   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 143 | 9.660,00   |
|                | 39   | posto auto | censito al f. 64 part. 3370 sub | 144 | 9.660,00   |
| <b>LOTTO 2</b> | 1) Abitazione censita al Catasto al foglio 64 part.IIIa 3370 sub 8. P.zza Risorgimento snc P4 int.16A sc D |            | €81.125,00                      |     | Totale lotto 2<br>senza detrazioni<br>€ 99.525,00        |
|                | 2) Box auto censito al Catasto al foglio 64 part.IIIa 3370 sub 228. P.zza Risorgimento snc Piano S1        |            | €18.400,00                      |     |  |
| <b>LOTTO 3</b> | Soffitte: P.zza Risorgimento snc Piano 5   |            |                                 |     | Totale lotto 3<br>Senza detrazioni<br>€ 360.600,00       |
|                | 1)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.IIIa 3370 sub 242. P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala B  |            | €66.000,00                      |     |  |
|                | 2)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.IIIa 3370 sub 244. P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala B  |            | €64.800,00                      |     |  |
|                | 3)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.IIIa 3370 sub 246. P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala C  |            | €84.000,00                      |     |  |
|                | 4)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.IIIa 3370 sub 247. P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala D  |            | €64.800,00                      |     |  |

|  |   |            |  |
|--|---|------------|--|
|  | 5)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.IIa<br>3370 sub 248. P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala D | €15.000,00 |  |
|  | 6)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.IIa<br>3370 sub 250. P.zza Risorgimento snc Piano 5 scala D | €66.000,00 |  |

|                |  |            |   |
|----------------|--|------------|---|
| <b>LOTTO 4</b> | Posto auto censito al Catasto al foglio 64 part.IIa<br>3370 sub 179. P.zza Risorgimento snc Piano S2 | €12.075,00 | Totale lotto 4<br>senza detrazioni<br>€ 12.075,00 |
|----------------|--|------------|---|

|                |  |            |   |
|----------------|--|------------|---|
| <b>LOTTO 5</b> | Posto auto censito al Catasto al foglio 64 part.IIa<br>3370 sub 185. P.zza Risorgimento snc Piano S2 | €12.880,00 | Totale lotto 5<br>senza detrazioni<br>€ 12.880,00 |
|----------------|--|------------|---|

|                |  |            |   |
|----------------|--|------------|---|
| <b>LOTTO 6</b> | Posto auto censito al Catasto al foglio 64 part.IIa<br>3370 sub 195. P.zza Risorgimento snc Piano S2 | €12.880,00 | Totale lotto 6<br>senza detrazioni<br>€ 12.880,00 |
|----------------|--|------------|---|

|                |  |            |   |
|----------------|--|------------|---|
| <b>LOTTO 7</b> | Posto auto censito al Catasto al foglio 64 part.IIa<br>3370 sub 202. P.zza Risorgimento snc Piano S2 | €12.880,00 | Totale lotto 7<br>senza detrazioni<br>€ 12.880,00 |
|----------------|--|------------|---|

|                |  |            |   |
|----------------|--|------------|---|
| <b>LOTTO 8</b> | Posto auto censito al Catasto al foglio 64 part.IIa<br>3370 sub 209. P.zza Risorgimento snc Piano S2 | €12.880,00 | Totale lotto 8<br>senza detrazioni<br>€ 12.880,00 |
|----------------|--|------------|---|

|                |  |            |   |
|----------------|--|------------|---|
| <b>LOTTO 9</b> | Posto auto censito al Catasto al foglio 64 part.IIa<br>3370 sub 219. P.zza Risorgimento snc Piano S2 | €12.880,00 | Totale lotto 9<br>senza detrazioni<br>€ 12.880,00 |
|----------------|--|------------|---|

|                 |  |            |  |
|-----------------|--|------------|--|
| <b>LOTTO 10</b> | Posto auto censito al Catasto al foglio 64 part.IIa<br>3370 sub 226. P.zza Risorgimento snc Piano S2 | €12.880,00 | Totale lotto 10<br>senza detrazioni<br>€ 12.880,00 |
|-----------------|--|------------|--|

### Opzione di divisione lotto 3:

Per maggiore completezza si ipotizza una ulteriore eventuale lottizzazione del lotto 3. Sebbene per sanare o per ripristinare la situazione della copertura sarebbe consigliabile un progetto unitario, per motivi economici potrebbe essere opportuno vendere singolarmente i beni comprendenti il lotto 3. Per tale suddivisione del lotto, non essendo presenti atti d'obbligo o di vincolo, non si rilevano altri motivi ostativi.

Pertanto si procede all'ipotesi di suddivisione dello specifico lotto se l'III.mo Sig. Giudice lo ritenesse opportuno.

|                 |  |            |                               |
|-----------------|--|------------|-------------------------------|
| <b>LOTTO 3A</b> | 1)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.IIa 3370<br>sub 242. P.zza Risorgimento snc Piano 5° Scala B | €66.000,00 | Totale lotto 3A<br>€66.000,00 |
|-----------------|--|------------|-------------------------------|

|                 |  |            |                               |
|-----------------|--|------------|-------------------------------|
| <b>LOTTO 3B</b> | 2)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.IIa 3370<br>sub 244. P.zza Risorgimento snc Piano 5° Scala B | €64.800,00 | Totale lotto 3B<br>€64.800,00 |
|-----------------|--|------------|-------------------------------|

|                     |   |            |                               |
|---------------------|---|------------|-------------------------------|
| <b>LOTTO<br/>3C</b> | 3)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.Ila 3370 sub 246. P.zza Risorgimento snc Piano 5° Scala C | €84.000,00 | Totale lotto 3C<br>€84.000,00 |
|---------------------|---|------------|-------------------------------|

|                     |   |            |                               |
|---------------------|---|------------|-------------------------------|
| <b>LOTTO<br/>3D</b> | 4)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.Ila 3370 sub 247. P.zza Risorgimento snc Piano 5° Scala B | €64.800,00 | Totale lotto 3D<br>€64.800,00 |
|---------------------|---|------------|-------------------------------|

|                     |   |            |                               |
|---------------------|---|------------|-------------------------------|
| <b>LOTTO<br/>3E</b> | 4)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.Ila 3370 sub 248. P.zza Risorgimento snc Piano 5° Scala D | €15.000,00 | Totale lotto 3E<br>€15.000,00 |
|---------------------|---|------------|-------------------------------|

|                     |   |            |                               |
|---------------------|---|------------|-------------------------------|
| <b>LOTTO<br/>3F</b> | 4)Soffitta censita al Catasto al foglio 64 part.Ila 3370 sub 250. P.zza Risorgimento snc Piano 5° Scala D | €66.000,00 | Totale lotto 3F<br>€66.000,00 |
|---------------------|---|------------|-------------------------------|

## CONCLUSIONI

---

Si riassumono qui i rilevamenti fondamentali di questa stima.

1. Premesso l'incarico, la complessità del caso e le difficoltà della sua ricostruzione, si invita a ricontrollare quanto documentato in ordine alla provenienza e quanto reperito e catalogato in merito alla preesistenza, abusi sanabili e non sanabili dei lotti singoli e dell'intero stabile.
2. Premesso che, il pignoramento di cui alla formalità 13281 del 15.11.2016 è precedente alla formalità 3261 del 15.03.2017 oggetto della presente relazione;  
premesse quanto già esposto alla pag. 20 in merito alla segnalazione alla Curatrice su quanto reperito;  
premesse quanto risposto dalla Curatrice stessa in merito alla non iscrizione a ruolo pignorato con la formalità di cui sopra;  
sono stati ricompresi questi beni nel patrimonio fallimentare, valutati e facenti ora parte dei lotti proposti.
3. Premesso che il pignoramento di cui alla formalità 9881 del 03.07.2012, RGE 190/2012 del Tribunale di Frosinone, individuava i beni di cui alla pag. 19 e 20;  
premesse che per detti beni, la procedura di vendita forzata era in stato avanzato, il sottoscritto stimatore concordando con la Curatrice, aveva censito quei beni sottraendoli dall'inventario dei beni della procedura fallimentare;
4. Per i locali commerciali:  
premesse che gran parte del Compendio pignorato gestito dal Tribunale di Frosinone è composto da box e posti auto e che l'attività commerciale avrebbe bisogno:
  - a. media struttura di vendita - 1 mq/1mq di parcheggio per la zona di vendita (art.19 comma g.1) ai quali si devono aggiungere altri metri quadrati per le attività correlate, legge regionale n. 33/1999 che dovrebbero essere sommati a quelli citati nella legge Tognoli (legge 122/1989) e DM 1444/1968,
  - b. esercizi di vicinato - 0,5 mq/ 1mq di parcheggio per la legge regionale a cui dovrebbero essere sommati a quelli citati nella legge Tognoli (legge 122/1989) e DM 1444/1968;premesse ancora che il progetto allegato al PdC in Sanatoria del 2009 prot. n°10952/2009, che è stato prima autorizzato e poi revocato per altre difformità evidenziate in questa relazione e non inerenti i locali commerciali, individuava due locali commerciali per i quali destinava una superficie a parcheggi al piano S1 di mq 859,48, mentre l'atto di vincolo pertinenziale trovato in Comune che presumibilmente era allegato al progetto medesimo (Atto Annamaria Ortolan rep.219080 racc.11.663 registrato in Frosinone il 23.07.2009 al n.5383) destinava al locale commerciale di mq 1181 (con un'area dedicata alla vendita di 812 mq), individuato al fg.64 part.3370 sub.254, una superficie a parcheggio, comprensiva degli spazi di manovra, di mq 1.350 come evidenziata nell'allegato A del vincolo pertinenziale con n°40 posti auto.  
Allo stato attuale di questi posti auto ne risultano accatastati e disponibili solo 33 (sub.112 - sub.144 - gruppo pignoramento \_\_\_\_\_), anche se altri 7 posti non sono censiti in catasto, ma sul posto sono evidenziati a terra e ben delineati.  
Per tali incongruenze, questo E.S. propone di mettere a disposizione in un unico lotto le zone che erano previste come commerciali al piano terra e al piano S1, per l'area a parcheggio è stata individuata la medesima superficie computata nel PdC del 2009 e nel vincolo pertinenziale e graficizzata nel suo allegato A.



A questa superficie si è aggiunta inoltre quella dei boxe disponibili allo stesso piano S1 onde consentire modifiche più agevoli per ripristinare gli esercizi di vicinato o attivare media struttura di vendita, cercando di rispettare almeno quanto determinato nel primo progetto ovvero di reperire i parcheggi per gli appartamenti al piano S2 e i parcheggi del commerciale al piano S1.

Per tale situazione urbanistico-edilizia ancora da sistemare si dovranno controllare gli atti esistenti, in parte allegati a questa relazione, in parte presenti presso gli uffici del Comune di Frosinone e operare con una nuova progettazione tesa alla migliore utilizzazione degli spazi ricomprendenti il lotto stesso con ottenimento di titolo autorizzativo.

5. Per l'appartamento al piano IV, int. 16 A scala D censito al foglio 64 part.lla 3370 sub 81:

premesso che occorrerà verificare le risposdenze catastali ed urbanistiche perché non è stato trovato titolo valido di frazionamento dalla porzione unica preesistente, ovvero che esso era stato frazionato in forza del PdC in sanatoria n. 10952 del 21/12/2009 poi revocato, e pertanto per esso, come già scritto in questa relazione, dovrà essere sistemata la situazione attraverso conformità edilizia postuma ovvero dovrà essere reperito titolo valido;

Premessa la necessità di reperire area a parcheggio di pertinenza per l'abitazione (legge Tognoli legge 122/1989 e DM 1444/1968) si è scelto di accorpare in unico lotto l'appartamento del IV piano con un box al piano S2 (sub 228), rispettando quanto previsto nel progetto originario che aveva destinato il piano S2 a parcheggio per il residenziale.

6. Per i n° 6 locali sottotetto si è previsto un unico lotto oltrechè in alternativa la divisione in 6 sub-lotti ovvero lotti - 3A, 3B, 3C, 3E, 3F:

premesso che per gli stessi, dal controllo degli strumenti urbanistici, dalle varie riunioni con i funzionari tecnici del Comune, da quanto verificato nell'iter progettuale studiato finora e dai limiti in ragione delle altezze interne, non si presume la possibilità di diverso utilizzo da quello previsto dal C/2 catastale;

- il lotto unico è stato pensato per continuare o per reimpostare l'iter inerente alla sanatoria del piano copertura che prevede la necessità di sanare non solo la diversa distribuzione interna delle singole soffitte, ma anche la realizzazione dei terrazzini in falda che erano stati sanati con il P.d.C. in sanatoria del 2009 poi annullato nel 2013. Una richiesta di P.d.C. in sanatoria per i sottotetti, è già stata attivata nel 2014, come meglio specificato precedentemente in questa relazione nel paragrafo conformità urbanistico-edilizia, ma se si deciderà di riattivare questa richiesta, sarebbero comunque da modificare per varie incongruenze soprattutto riguardanti la zona commerciale al piano terra inserita in un secondo tempo nel medesimo progetto. Alienando il progetto in essere della parte commerciale, la procedura avrebbe necessità di nulla-osta paesaggistico e pertanto per i volumi tecnici sottotetto è consigliabile continuare ad operare con un unico progetto ricomprendente tutte le n° 6 porzioni interessate. Se tale progetto verrà respinto dovrà essere ripristinata la situaizione ante-operam.  
**Per ragioni strettamente economiche e di mercato, premesso quanto suddetto si propone in alternativa la divisione di questo lotto in n°6 sub-lotti distinti.**

7. Per i restanti posti auto/box del piano S2 si è scelto di effettuare singoli lotti per ogni subalterno.

8. Si sottolinea infine che la Convenzione in forza della quale il Comune doveva acquisire i parcheggi esterni e la piazza, ancora ad oggi non è stata ancora trascritta, anche se il sottoscritto ha evidenziato questo aspetto più volte nelle varie visite negli uffici tecnici del Comune, pertanto ad oggi questi cespiti risultano ancora a disposizione di FEL.PAS. S.R.L. e al Catasto sono evidenziati come area urbana e quindi in carico al fallimento. Su questo aspetto, anche se tecnicamente è come suddetto e si potrebbe pensare alla formazione di altro lotto, questo E.S. si limita ad esporre i fatti all'III.mo Giudice e alla Curatrice fallimentare per le decisioni del caso.

Pertanto detto si riassumono i lotti censiti:

#### **LOTTO 1**

- a. Locali destinati ad attività commerciale: f.64 part. 3370, sub.260 e sub.261.
- b. Magazzini, box e posti auto: f. 64, part. 3370, subb. 93, 96, 104, 145, 147, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144.
- c. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri congiunti.  
€ 1.963.491,20

-----  
Vengono calcolate le opportune riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 1.963.491,20 - 20%(€ 1.963.491,20) = € 1.570.792,96. Si arrotonda per difetto ad  
€ 1.570.000,00

**VALORE LOTTO 1: € 1.570.000,00**

#### **LOTTO 2**

- a. Porzione immobiliare destinata ad abitazione: f. 64, part. 3370, sub. 8
- b. Box: f. 64, part. 3370, sub. 228
- c. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 99.525,00

-----  
Vengono calcolate le opportune riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 99.525,00- 20% (€ 99.525,00) = € 79.620,00. Si arrotonda ad € 80.000,00.

**VALORE LOTTO 2: € 80.000,00**

#### **LOTTO 3**

- a. Porzioni immobiliari destinate a vani tecnici – soffitte: f. 64 part. 3370, sub. 242, sub 244, sub. 246, sub. 247, sub. 248, sub. 250.
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 360.600,00

-----  
Vengono individuate le riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€360.600,00- 20% (€ 360.600,00) = € 288.480,00. Si arrotonda ad € 290.000,00

**VALORE LOTTO 3: € 290.000,00**

• **OPZIONE DI EVENTUALE DIVISIONE DEL LOTTO 3 IN 6 SUB-LOTTE**

**SUB-LOTTO 3A**

- a. Porzione immobiliare destinata a vano tecnico – soffitta: f. 64 part. 3370, sub 242.
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 66.000,00

-----  
Vengono individuate le riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel 10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 66.000,00 - 20% (€ 66.000,00) = € 52.800,00. Si arrotonda ad € 53.000,00

**VALORE LOTTO 3A: € 53.000,00**

**SUB-LOTTO 3B**

- a. Porzione immobiliare destinata a vano tecnico – soffitta: f. 64 part. 3370, sub 244.
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 64.800,00

-----  
Vengono individuate le riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel 10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 64.800,00 - 20% (€ 64.800,00) = € 51.840,00. Si arrotonda ad € 52.000,00

**VALORE LOTTO 3B: € 52.000,00**

**SUB-LOTTO 3C**

- a. Porzione immobiliare destinata a vano tecnico – soffitta: f. 64 part. 3370, sub 244.
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 84.000,00

-----  
Vengono individuate le riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel 10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 84.000,00 - 20% (€ 84.000,00) = € 67.200,00. Si arrotonda ad € 67.000,00

**VALORE LOTTO 3C: € 67.000,00**

**SUB-LOTTO 3D**

- a. Porzione immobiliare destinata a vano tecnico – soffitta: f. 64 part. 3370, sub 244.
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.

-----  
Vengono individuate le riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel 10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 84.000,00 - 20% (€ 84.000,00) = € 67.200,00. Si arrotonda ad € 67.000,00

**VALORE LOTTO 3D: € 67.000,00**

**SUB-LOTTO 3E**

- a. Porzione immobiliare destinata a vano tecnico – soffitta: f. 64 part. 3370, sub 244.
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.

-----  
Vengono individuate le riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel 10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 15.000,00 - 20% (€ 15.000,00) = € 12.000,00

**VALORE LOTTO 3D: € 12.000,00**

**SUB-LOTTO 3F**

- a. Porzione immobiliare destinata a vano tecnico – soffitta: f. 64 part. 3370, sub 242.
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 66.000,00

-----  
Vengono individuate le riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel 10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 66.000,00 - 20% (€ 66.000,00) = € 52.800,00. Si arrotonda ad € 53.000,00

**VALORE LOTTO 3F: € 53.000,00**

**LOTTO 4**

- a. Posto auto: f. 64, part. 3370, sub. 179
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 12.075,00

-----  
Vengono calcolate le opportune riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel 10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 12.075,00 - 20% (€ 12.075,00) = € 9.660,00. Si arrotonda ad € 10.000,00.

**VALORE LOTTO 4: € 10.000,00**

**LOTTO 5**

- a. Posto auto: f. 64, part. 3370, sub. 185
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 12.880,00

-----  
Vengono calcolate le opportune riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel 10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 12.880,00 - 20% (€ 12.880,00) = € 10.304,00. Si arrotonda ad € 10.000,00.

**VALORE LOTTO 5: € 10.000,00**

**LOTTO 6**

- a. Posto auto: f. 64, part. 3370, sub. 195
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 12.880,00

-----  
Vengono calcolate le opportune riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 12.880,00 - 20% (€ 12.880,00) = € 10.304,00. Si arrotonda ad € 10.000,00.

**VALORE LOTTO 6: € 10.000,00**

**LOTTO 7**

- a. Posto auto: f. 64, part. 3370, sub. 202
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 12.880,00

-----  
Vengono calcolate le opportune riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 12.880,00 - 20% (€ 12.880,00) = € 10.304,00. Si arrotonda ad € 10.000,00.

**VALORE LOTTO 7: € 10.000,00**

**LOTTO 8**

- a. Posto auto: f. 64, part. 3370, sub. 209
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 12.880,00

-----  
Vengono calcolate le opportune riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 12.880,00 - 20% (€ 12.880,00) = € 10.304,00. Si arrotonda ad € 10.000,00.

**VALORE LOTTO 8: € 10.000,00**

**LOTTO 9**

- a. Posto auto: f. 64, part. 3370, sub. 219
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 12.880,00

-----  
Vengono calcolate le opportune riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 12.880,00 - 20% (€ 12.880,00) = € 10.304,00. Si arrotonda ad € 10.000,00.

**VALORE LOTTO 9: € 10.000,00**

**LOTTO 10**

- a. Posto auto: f. 64, part. 3370, sub. 226
- b. Aree pertinenziali eventuali connesse non censite, diritti e oneri ad essi congiunti.  
€ 12.880,00

-----  
Vengono calcolate le opportune riduzioni per vizi urbanistico-edilizi stimate nel 10%  
Vengono anche aggiunte le opportune riduzioni per vizi occulti stimate nel 10%  
Totale riduzioni: 20%.  
€ 12.880,00 - 20% (€ 12.880,00) = € 10.304,00. Si arrotonda ad € 10.000,00.

**VALORE LOTTO 10: € 10.000,00**

---

Ringraziando dell'attenzione posta a quanto in questa perizia evidenziato, rendendosi fin d'ora disponibile a qualsiasi chiarimento in merito, questo C.T.U. dichiara che tanto doveva per l'incarico affidatogli.

Roma, 23.07.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Prof. Arch. Claudio Camilleri



A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Camilleri", written over a horizontal line.

## INDICE

1. INCARICO
2. PREMESSA
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
  - A. CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
    - A.1 Provenienza
    - A.2 Gravami
    - A.3 Formalità trascrizioni vendite effettuate da FEL.PAS SRL
  - B. CATASTO: Elenco immobili
  - C. CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI: Elenco beni intestati a FEL.PAS SRL
    - C.1 Beni intestati a FEL.PAS
    - C.2. Tribunale di Frosinone Es. Imm. 190/2012
    - C.3 Pignoramento Banca Etruria
  - D. INDIVIDUAZIONE BENI FEL.PAS. SRL A CARICO DEL FALLIMENTO
    - D.1 Beni FEL.PAS comprensivi del Pignoramento di Banca Etruria
    - D.2 Beni FEL.PAS ricadenti nell' Es. Imm. 190/2012
  - E. SOPRALLUOGHI E VERIFICHE PRESSO U.O.T. COMUNE FROSINONE
4. ANALISI E SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA
5. STATO DEI LUOGHI: DIFFORMITÀ E PROCEDURE EDILIZIE DA COMPLETARE
6. DIVISIONE IN LOTTI E STIMA
  - A. VALORI PRESUNTI DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA
  - B. SUDDIVISIONE IN LOTTI
7. CONCLUSIONI E VALORE STIMATO DEI LOTTI

