

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via San Giuseppe, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 1, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 2, piano T.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 3, piano T.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Ripi (FR) - Via Rua dei Cavalieri, 12, piano T-S1 .....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini.....	9
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	11
Precisazioni.....	11
Patti .....	11
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	17
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	19
Patti .....	19

Stato conservativo .....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3 .....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali .....	26
Precisazioni.....	26
Patti .....	26
Stato conservativo .....	26
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici .....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	28
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia .....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 4 .....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità .....	30
Confini .....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali .....	33
Precisazioni.....	33
Patti .....	33

Stato conservativo .....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali .....	34
Formalità pregiudizievoli .....	35
Normativa urbanistica .....	36
Regolarità edilizia .....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 5 .....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità .....	37
Confini .....	38
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali .....	40
Precisazioni.....	40
Patti .....	41
Stato conservativo .....	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici .....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione .....	41
Provenienze Ventennali .....	42
Formalità pregiudizievoli .....	43
Normativa urbanistica .....	44
Regolarità edilizia .....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Stima / Formazione lotti.....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	47
<b>Lotto 3</b> .....	49
<b>Lotto 4</b> .....	50
<b>Lotto 5</b> .....	52
Riepilogo bando d'asta.....	56
<b>Lotto 1</b> .....	56
<b>Lotto 2</b> .....	57

<b>Lotto 3</b> .....	57
<b>Lotto 4</b> .....	58
<b>Lotto 5</b> .....	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E. ....	60
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 131.880,00</b> .....	60
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.995,00</b> .....	60
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.600,00</b> .....	61
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 14.800,00</b> .....	62
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 108.900,00</b> .....	62

## INCARICO

---

All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via San Giuseppe, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°38'41.2"N 13°20'52.2"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°36'45.5"N 13°25'33.3"E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 2, piano T (Coord. Geografiche: 41°36'45.5"N 13°25'33.2"E)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 3, piano T (Coord. Geografiche: 41°36'45.5"N 13°25'33.2"E)
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Ripi (FR) - Via Rua dei Cavalieri, 12, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°36'45.5"N 13°25'33.2"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SAN GIUSEPPE, PIANO 1**

---

Trattasi di unità immobiliare ad uso Studi/uffici privati (cat. catastale A/10), al piano primo di un fabbricato su complessivi tre piani fuori terra, a destinazione mista residenziale/commerciale, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente lungo Via Aldo Moro, il cuore commerciale della città di Frosinone.

L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed elevata densità abitativa.

L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trovano le fermate delle linee urbane dei bus, e la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino è distante circa 2 km. Buona è anche la presenza di servizi essenziali per la collettività quali: l'ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano e vi si accede direttamente da Via San Giuseppe, attraverso il corpo scala condominiale.

Lo sviluppo planimetrico dell'immobile è il seguente: un vano ad uso ufficio tipo "open space", due vani anch'essi ad uso ufficio, due bagni, un terrazzo con affaccio diretto su Via Aldo Moro. Della proprietà fa parte anche un locale sottoscala a piano terra, adibito a ripostiglio. Dall'atto di provenienza a rogito del notaio Lotito, si evince che all'interno del locale adibito a deposito, nel sottoscala, si trova il contatore dell'acqua.

L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale.

Al momento del sopralluogo, tuttavia, le utenze risultavano cessate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - PIAZZA GIUSEPPE VERDI N. 1, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso artigianale (cat. catastale C/2 - Magazzini deposito), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, infatti, è al centro del paese ed a poche centinaia di metri si trova la fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione

ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicato risulta, risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia.

L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso deposito/magazzino, ed è distribuita su un unico livello fuori terra ed è inserita all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Ad essa si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con il confinante sub. 16, anch'esso oggetto di perizia.

La distribuzione interna è la seguente: tre locali ad uso deposito, wc. Si precisa che il wc e due locali deposito, sono raggiungibili mediante una scala interna, in quanto posti ad quota inferiore rispetto al principale vano, anch'esso ad uso deposito.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RIPI (FR) - PIAZZA GIUSEPPE VERDI N. 2, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso garage (cat. catastale C/6 - garage box auto), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia.

Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso garage box/auto, è distribuito su un unico

livello fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti.

Al bene si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con i confinanti sub. 15 e sub. 17, anch'essi oggetto di perizia.

La distribuzione interna è la seguente: unico vano a destinazione garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RIPI (FR) - PIAZZA GIUSEPPE VERDI N. 3, PIANO T**

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso garage (cat. catastale C/6 - garage box auto), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di

Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km.

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso garage box/auto, è distribuito su un unico livello fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti.

Al bene si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con i confinanti sub. 16, anch'esso oggetto di perizia.

La distribuzione interna è la seguente: unico vano a destinazione garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A RIPI (FR) - VIA RUA DEI CAVALIERI, 12, PIANO T-S1**

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso commerciale (cat. catastale C/1 - negozi botteghe), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di

Frosinone, precisamente in Via Rua Dei Cavalieri. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed

extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicato il compendio immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso commerciale, è distribuito su due livelli fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Al bene si accede tramite la porta del vicolo interposto tra Via Rua dei Cavalieri e Piazza Verdi. La distribuzione interna è la seguente: una serie di vani a destinazione commerciale, un piccolo Wc raggiungibile da una scala interna al piano sottostante, un locale ripostiglio al piano terra, raggiungibile anch'esso da una scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via San Giuseppe, piano 1

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina con i seguenti immobili:

- 1) Foglio 18 part. 703 (Nord - Est)
- 2) Foglio 18 part. 510 (Sud - Ovest)
- 3) Via Aldo Moro (Nord - Ovest)

#### 4) Via San Giuseppe (Sud-Est)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	2,80 m	1
Terrazzo	20,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	0,00 m	1
Ripostiglio	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,00 m	T
Balcone	10,00 mq	11,00 mq	0,3	3,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito al calcolo della consistenza dell'immobile, si precisa che: essendo state rilevate in sede di sopralluogo una serie di irregolarità relative ad aumenti di superficie utile e cubatura, nel calcolo della consistenza (o superficie commerciale) le superfici sono state considerate con la loro destinazione d'uso originaria o autorizzata, senza tener conto degli incrementi di superficie e volumetrici, determinati dall'esecuzione dell'abuso.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 17/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 836, Sub. 3 Categoria A10 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 107.165,00 Piano T-1
Dal 17/05/2012 al 31/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 836, Sub. 3 Categoria A10 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 107.165,00 Piano T-1
Dal 31/03/2020 al 28/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 836, Sub. 3 Categoria A10 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 137 mq

		Rendita € 107.165,00 Piano T-1
--	--	-----------------------------------

Dalle verifiche eseguite è emerso che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	836	3		A10	3	5 vani	137 mq	1071,65 €	T-1	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo, eseguito in data 31/10/2023, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 08/04/1987.

Le difformità riscontrate consistono in:

- la presenza di un secondo bagno, non graficamente rappresentato nell'elaborato grafico;
- l'assenza di un ripostiglio e di un paramento murario, di delimitazione di uno spazio ad uso ufficio, nella porzione di immobile di forma triangolare.

A parere dello scrivente, è necessario procedere con aggiornamento della scheda catastale previo deposito di istanze urbanistiche in sanatoria presso lo sportello unico per l'edilizia.

Si possono quantificare i costi da sostenere per le suddette regolarizzazioni di natura catastale in circa 1.500,00 euro.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

In sede di sopralluogo effettuato il giorno 31/10/2023, l'immobile risultava libero da occupanti e con mobilia al suo interno. Le utenze risultano cessate.

## STATO CONSERVATIVO

---

Nel corso del sopralluogo eseguito in 31/10/2023 presso l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato verificato che l'immobile si trova in condizioni di manutenzione discrete pur palesando evidenti segni di vetustà. Tuttavia si trovano in discreto stato, la pavimentazione in laminato finto parquet e le controsoffittature.

Esternamente la palazzina si presenta in condizioni di manutenzione insufficienti: sono visibili sulle facciate, distacchi e cavillature di intonaco.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è inserito in un contesto di tipo condominiale e condivide con altre unità immobiliari spazi e parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Frosinone (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 12/12/2023, è emerso quanto segue: il bene oggetto di procedura esecutiva non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche). Tuttavia, analizzando gli atti di provenienza, si evince l'esistenza di una servitù attiva costituita con atto del Notaio Valenzi del 4 febbraio 1966 rep. 98481/3763 trascritto a Frosinone il 21 febbraio 1966 R.P. 5420.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'intero fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato realizzato, presumibilmente, in data anteriore al 1967. L'appartamento in oggetto occupa una porzione del piano primo del predetto edificio.

La struttura portante della palazzina è del tipo a telaio, con travi e pilastri in calcestruzzo armato. Esternamente il fabbricato si presenta rifinito con intonaco e tinteggiatura.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello. L'altezza utile interna è di circa 2,80 metri. I solai sono stati realizzati in laterocemento, i tramezzi interni sono in parte in laterizio in parte in cartongesso.

La copertura del fabbricato è a tetto piano. La pavimentazione interna all'unità è in laminato finto parquet, ad eccezione dei bagni che presentano piastrelle di gres a pavimento. Le pareti della zona uffici sono intonacate e tinteggiate a tempera, mentre quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di grès.

Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio dotati di sistemi oscuranti tipo tapparelle in PVC. Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia. L'unità immobiliare è termoautonoma, con caldaia e radiatori in alluminio per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 31/10/2023, l'immobile risultava essere libero da occupanti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1970	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ruggero Rossi	31/10/1970	14676	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	28/11/1970	11198	9841
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Veroli	19/11/1970	1706	102
Dal 12/06/2012	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione - Donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Lotito di Sora	17/05/2012	2590	1214
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	12/06/2012	10895	8846
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/04/2020	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RISOLUZIONE DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Raponi	31/03/2020	57453	29304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	02/04/2020	4708	515
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	01/04/2020	1959	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle verifiche effettuate sugli atti di provenienza, si evince l'esistenza di una servitù attiva costituita con atto del Notaio Valenzi del 4 febbraio 1966 rep. 98481/3763 trascritto a Frosinone il 21 febbraio 1966 R.P. 5420

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 11/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Venezia il 06/02/2023  
Reg. gen. 2923 - Reg. part. 181  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 99.138,45  
Rogante: Tribunale di Venezia  
Data: 31/07/2020  
N° repertorio: 1731
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 09/02/2023  
Reg. gen. 2923 - Reg. part. 181  
Quota: 1/1  
Importo: € 356.190,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 356.190,46  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 12/12/2022  
N° repertorio: 1357

## Trascrizioni

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

Trascritto a Frosinone il 23/02/2023

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 2758

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalle verifiche eseguite sulla cartografia del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel comune di Frosinone, è stato riscontrato che l'immobile oggetto di perizia insiste su un lotto ricadente in zona omogenea "B" del PRG, regolata dall'art. 18 delle norme tecniche di attuazione, del quale si riporta un estratto a seguire:

Tale zona comprende le aree del territorio comunale in cui la superficie degli edifici esistenti superi il 12,50%. In essa si procede secondo piani particolareggiati.

Nell'elaborazione di tali piani particolareggiati è consentito di cambiare la distribuzione di zone verdi, strade e servizi indicati nella tavola di piano, purché si rispettino i collegamenti e i criteri che hanno suggerito la disposizione disegnata nella tavola del P.R.G. I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma B dell'art. 2 del decreto, esclusa la facoltà di cui al 2° periodo dell'ultimo comma dell'art. 9 del decreto succitato. Nei casi in cui ciò sia permesso dallo stato di fatto nella redazione dei piani particolareggiati, non si potrà superare con la superficie coperta complessiva il 50% dell'area totale.

Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di mt. 2,40.

Nella zona omogenea "B" di P.R.G., in attesa dell'approvazione dei piani particolareggiati previsti dai commi precedenti, è consentita l'edificazione nel rispetto della normativa vigente e di quanto segue:

a) l'indice di edificabilità di zona (Iz) massimo è di 3,00 mc./mq.;

b) l'altezza massima consentita per i nuovi edifici non può essere superiore all'altezza massima dei preesistenti edifici circostanti, non potrà comunque superare i 6 piani fuori terra, per un'altezza massima di mt 22,00;

c) il distacco dai confini, da strade e spazi pubblici o di uso pubblico, limitatamente al volume interrato dei nuovi edifici, non potrà comunque essere inferiore a ml. 2,40 dal limite del confine stesso;

d) il distacco dai confini, dalle strade e spazi pubblici o di uso pubblico, per i nuovi edifici da realizzare in applicazione del presente articolo, deve essere tale da consentire in ogni caso l'osservanza dei limiti di distanza tra i fabbricati, stabiliti nel loro valore minimo dall'articolo 9 del D.M. 1444/1968, con le eccezioni previste dallo stesso decreto.

La richiesta di edificazione può essere prodotta ai sensi del precedente comma solo in riferimento alla disponibilità di un lotto in grado di garantire l'autosufficienza in relazione agli standard necessari per i parcheggi pubblici e privati previsti dalla normativa vigente e per la contestuale cessione gratuita al Comune di Frosinone di una superficie pari al 22,50% del lotto stesso; tale cessione dovrà essere in ogni caso utilizzabile e favorire le scelte più opportune e strategiche di ricucitura e riqualificazione del territorio operate dall'Amministrazione. La cessione delle aree all'Amministrazione Comunale pari al 22,50%, sarà destinata alla realizzazione di standard pubblici da parte dei richiedenti, previa sottoscrizione di specifica convenzione.

Dal punto di vista dei vincoli di tipo paesaggistico, l'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto dei punti archeologici (art. 41 delle NTA del PTPR).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Le verifiche eseguite dallo scrivente CTU presso lo Sportello Unico per l'edilizia privata del comune di Frosinone, previo deposito di istanza per richiesta di accesso agli atti amministrativi, prot. 64311 del 12/12/2023, hanno fornito esito negativo, come da nota rilasciata allo scrivente dal comune di Frosinone in data 22/12/2023 ed allegata alla perizia.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, infatti, non sono stati rinvenuti titoli edilizi rilasciati, relativi all'immobile sito in Via San Giuseppe, in catasto Foglio 18 particella 836 sub. 3. E' presumibile, dunque, che la costruzione del fabbricato sia antecedente al 1967.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistico edilizia del fabbricato, non sono stati rinvenuti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune, titoli edilizi di legittimità e planimetrie di progetto ad essi allegate.

Per questo motivo la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi al titolo autorizzativo è stata eseguita, in sede di sopralluogo, sulla base della planimetria catastale di primo impianto (classamento del 08/04/1987). Dalle verifiche eseguite, è stato riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica della planimetria.

Le difformità rilevate consistono in:

- riscontrata presenza di un bagno con accesso da uno dei due vani, non graficamente rappresentato nella planimetria catastale;
- assenza sui luoghi di un ripostiglio rappresentato, invece, in planimetria;
- assenza di un paramento murario, presumibilmente demolito, che avrebbe dovuto separare l'attuale open space e la porzione di immobile di forma triangolare.
- rilevato un aumento di superficie utile per circa 13 mq e cubatura per circa 40 mc, dell'unità immobiliare sul terrazzo prospiciente Via Aldo Moro, determinato dalla chiusura di una porzione del terrazzo stesso con pareti interamente vetrate, fino al limite del balcone sovrastante.

E' da segnalare, inoltre, che non è stata rinvenuta alcuna istanza relativa ad un cambio di destinazione d'uso, da residenziale e ufficio privato che, dunque, si configura, anch'essa, come difformità da regolarizzare.

Per quanto riguarda le difformità interne di tipo distributivo, consistenti nella creazione del secondo bagno e nella rimozione del locale ripostiglio, queste, a parere dello scrivente, possono essere sanabili mediante istanza SCIA in sanatoria per lavori realizzati in assenza di titolo edilizio, quantificando i costi per la regolarizzazione in circa 2.000,00 euro per oneri e spese tecniche oltre sanzione pecuniaria non inferiore a 516 euro.

Per quanto riguarda gli aumenti di superficie utile e cubatura, questi non risultano essere sanabili e pertanto dovrà prevedersi:

- un ripristino dello stato dei luoghi come da stato legittimo, ovvero procedendo alla demolizione delle pareti vetrate e l'arretramento della parete perimetrale nella sue posizione originaria, per circa 1,50 mt sul terrazzo prospiciente Via Aldo Moro;

Si possono quantificare i costi di ripristino, consistenti nelle demolizioni, ricostruzioni, smaltimento del materiale di risulta ed oneri tecnici per presentazione istanza di messa in pristino dello stato dei luoghi, in circa 10.000,00 euro.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso, si quantificano i costi per oneri e spese tecniche in circa 3.000,00 euro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'unità immobiliare oggetto di procedura è inserita in un contesto di tipo condominiale. Tuttavia non è stata riscontrata l'esistenza di un condominio costituito e pertanto non si hanno informazioni circa l'esistenza di vincoli o oneri a carico della suddetta unità.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 1, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia, il sottoscritto CTU, ha acquisito personalmente l'estratto di mappa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il fabbricato confina con le seguenti particelle:

- Foglio 35 part. 2984 sub. 16 (Ovest)
- Piazza e strada comune (Nord)
- Terrapieno e strada (Est)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	20,00 mq	31,00 mq	0,5	15,50 mq	2,80 m	T
Locale di deposito	23,00 mq	34,00 mq	0,3	10,20 mq	2,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/08/1988</b> al <b>22/06/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 23, Sub. 3 Categoria X
Dal <b>04/08/1999</b> al <b>14/07/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 23, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 46 mq Rendita € 593,93 Piano T
Dal <b>14/07/2008</b> al <b>11/08/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 23, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 46 mq Rendita € 593,93 Piano T
Dal <b>12/12/2011</b> al <b>17/05/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 46 mq Rendita € 593,93 Piano T
Dal <b>17/05/2012</b> al <b>22/12/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 10 Categoria C1 Cl.7, Cons. 33 mq Rendita € 426,08 Piano T
Dal <b>22/12/2016</b> al <b>23/12/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 10 Categoria C1 Cl.7, Cons. 33 mq Superficie catastale 44 mq Rendita € 426,08 Piano T
Dal <b>23/12/2016</b> al <b>29/11/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 15

		Categoria C2 Cl.10, Cons. 42 MQ Superficie catastale 62 mq Rendita € 110,63
Dal 29/11/2017 al 31/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 15 Categoria C2 Cl.10, Cons. 42 mq Rendita € 110,63 Piano T

Dalle analisi eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, è stato verificato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2984	15		C2	10	42	62 mq	110,63 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, svoltosi in data 31/10/2023, alla presenza del debitore esecutato e del custode e delegato alle vendite, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stato rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, depositata in data 23/12/2016 prot. FR0144394, allegata alla perizia.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

Alla data dell'accesso ai luoghi, l'unità immobiliare oggetto di procedura risultava libera da occupanti con mobilio all'interno.

## STATO CONSERVATIVO

---

In sede di accesso ai luoghi, è stato verificato che il fabbricato versa in condizioni di manutenzione insufficienti. All'esterno, le facciate presentano uno stato di degrado generalizzato, manifestato da distacchi ed alterazioni cromatiche dello strato di finitura.

Anche internamente le condizioni di manutenzione risultano essere pessime: sono evidenti i distacchi di intonaco dovuti alla forte presenza di umidità nei locali soprattutto nella zona a quota altimetrica inferiore rispetto al vano principale.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non condivide parti comuni con altri beni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Ripi (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta essere gravata da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare subastata, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA:** la struttura portante è in muratura tipo a sacco.

**ESPOSIZIONE:** Nord - Sud

**PARETI ESTERNE ED INTERNE:** il paramento murario esterno si presenta tinteggiato a tempera.

Le pareti interne sono realizzate, in parte con mattoni forati, ed in parte in cartongesso, in parte in muratura portante, e sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate a tempera.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** il vano principale, è rifinito con laminato finto parquet, mentre la zona a quota altimetrica inferiore, che comprende Wc ed altri due locali deposito, è rifinita con piastrelle di gres.

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI:** infissi interni ed esterni sono in alluminio. La porta finestra di accesso al locale è chiusa da una serranda avvolgibile in metallo.

**IMPIANTO ELETTRICO:** in parte sottotraccia, in parte esterna passante all'interno di canaline di materiale plastico.

**IMPIANTO IDRICO e di SCARICO:** allaccio alla rete fognante comunale.

**IMPIANTO TERMICO:** assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, l'unità immobiliare risultava libera da occupanti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1988 al 12/06/2012	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CARLO FRAGOMENI	04/08/1988	10398	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	24/08/1988	12310	9780
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/06/2012 al 31/03/2020	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio LOTITO LUIGI	17/05/2012	2590	1214
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	12/06/2012	10895	8846
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/03/2020	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RISOLUZIONE DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Raponi	31/03/2020	57453	29304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	02/04/2020	4708	515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 06/02/2023  
Reg. gen. 2606 - Reg. part. 155  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 99.138,45  
Rogante: Tribunale di Venezia  
Data: 31/07/2020  
N° repertorio: 1731
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 09/02/2023  
Reg. gen. 2923 - Reg. part. 181  
Quota: 1/1  
Importo: € 356.190,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 356.190,46  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 12/12/2022  
N° repertorio: 1357

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 23/02/2023  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 2758  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR), risulta che l'unità immobiliare ricade all'interno della zona omogenea A – Centro Storico, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi (FR), facente capo all'art. 4.2 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente nel comune di Ripi (FR).

Dal punto di vista paesaggistico, gli Immobili ricadono all'interno degli "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto di 150 metri" del Piano Territoriale Paesistico Regionale (Art. 44 delle NTA del PTPR Regione Lazio).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR) – Sportello Unico per l'edilizia, previo regolare deposito di istanza per richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 12/12/2023 e protocollata al n. 9612 del 13/12/2023, è emerso che l'unità immobiliare risulta essere stata edificata in data antecedente all'anno 1967 e che non risultano titoli edilizi depositati o rilasciati successivamente a tale data.

Non essendo stati rinvenuti titoli edilizi con allegati i relativi elaborati grafici di progetto, in sede di sopralluogo è stata eseguita la verifica dello stato dei luoghi prendendo come riferimento l'ultima planimetria catastale depositata agli atti.

L'esito di tale verifica ha fornito riscontro positivo: lo stato dei luoghi che risulta conforme alla rappresentazione grafica.

Considerata la remota edificazione del fabbricato e le caratteristiche morfologiche della costruzione, a parere dello scrivente, l'unità non sembra aver subito nel corso degli anni, modifiche suscettibili di sanatorie o regolarizzazioni urbanistiche.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, non risultano vincoli od oneri di tipo condominiale in capo all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 2, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia, il sottoscritto CTU, ha acquisito personalmente l'estratto di mappa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il fabbricato confina con le seguenti particelle:

- Foglio 35 part. 2984 sub. 15 (Ovest)
- Piazza e strada comune (Nord)
- Foglio 35 part. 2984 sub. 17 (Est)

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	34,00 mq	43,00 mq	0,5	21,50 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>21,50 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/08/1988</b> al <b>22/06/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 23, Sub. 3 Categoria X
Dal <b>04/08/1999</b> al <b>14/07/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 23, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 46 mq Rendita € 593,93 Piano T
Dal <b>14/07/2008</b> al <b>11/08/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 23, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 46 mq Rendita € 593,93 Piano T
Dal <b>12/12/2011</b> al <b>17/05/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 11 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 mq Rendita € 309,87 Piano T
Dal <b>17/05/2012</b> al <b>22/12/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 11 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 mq Rendita € 309,87 Piano T
Dal <b>22/12/2016</b> al <b>23/12/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 11 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 309,87 Piano T
Dal <b>23/12/2016</b> al <b>29/11/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 16 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 94,00
Dal <b>29/11/2017</b> al <b>31/03/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 16 Categoria C6 Cl.14, Cons. 28 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 94,00 Piano T

Dalle analisi eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, è stato verificato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2984	16		C6	14	28 mq	42 mq	94 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

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

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, svoltosi in data 31/10/2023, alla presenza del debitore esecutato e del custode e delegato alle vendite, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stato rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, depositata in data 23/12/2016 prot. FR0144394, allegata alla perizia.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

---

Alla data dell'accesso ai luoghi, l'unità immobiliare oggetto di procedura risultava libera da occupanti con mobilio all'interno.

## STATO CONSERVATIVO

---

In sede di accesso ai luoghi, è stato verificato che il fabbricato versa in condizioni di manutenzione insufficienti. All'esterno, le facciate presentano uno stato di degrado generalizzato, manifestato da distacchi ed alterazioni cromatiche dello strato di finitura.

Anche internamente le condizioni di manutenzione risultano essere pessime: sono evidenti i distacchi di

intonaco dovuti alla forte presenza di umidità nel locale.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non condivide parti comuni con altri beni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Ripi (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta essere gravata da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare subastata, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

STRUTTURA: la struttura portante è in muratura tipo a sacco.

ESPOSIZIONE: Nord - Sud

PARETI ESTERNE ED INTERNE: il paramento murario esterno si presenta tinteggiato a tempera.

Le pareti interne sono realizzate in muratura portante, e sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate a tempera.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: il vano è rifinito con piastrelle di gres.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: e' presente solo una serranda avvolgibile in metallo.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia

IMPIANTO IDRICO e di SCARICO: assente

IMPIANTO TERMICO: assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, l'unità immobiliare risultava libera da occupanti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1988 al 12/06/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO FRAGOMENI	04/08/1988	10398	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	24/08/1988	12310	9780
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	16/08/1988	2653	
Dal 12/06/2012 al 31/03/2020	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio LOTITO LUIGI	17/05/2012	2590	1214
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	12/06/2012	10895	8846
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/03/2020	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RISOLUZIONE DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Raponi	31/03/2020	57453	29304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	02/04/2020	4708	515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 06/02/2023  
Reg. gen. 2606 - Reg. part. 155  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 99.138,45  
Rogante: Tribunale di Venezia  
Data: 31/07/2020  
N° repertorio: 1731
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 09/02/2023  
Reg. gen. 2923 - Reg. part. 181  
Quota: 1/1  
Importo: € 356.190,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 356.190,46  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 12/12/2022  
N° repertorio: 1357

### ***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a frosinone il 23/02/2023  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 2758  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR), risulta che l'unità immobiliare ricade all'interno della zona omogenea A – Centro Storico, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi (FR), facente capo all'art. 4.2 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente nel comune di Ripi (FR). Dal punto di vista paesaggistico, gli Immobili ricadono all'interno degli "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto di 150 metri" del Piano Territoriale Paesistico Regionale (Art. 44 delle NTA del PTPR Regione Lazio).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR) – Sportello Unico per l'edilizia, previo regolare deposito di istanza per richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 12/12/2023 e protocollata al n. 9612 del 13/12/2023, è emerso che l'unità immobiliare risulta essere stata edificata in data antecedente all'anno 1967 e non risultano titoli edilizi depositati o rilasciati successivamente a tale data.

Non essendo stati rinvenuti titoli edilizi con allegati i relativi elaborati grafici di progetto, in sede di sopralluogo è stata eseguita la verifica dello stato dei luoghi prendendo come riferimento l'ultima planimetria catastale depositata agli atti.

L'esito di tale verifica ha fornito riscontro positivo con lo stato dei luoghi che risulta conforme alla rappresentazione grafica. Considerata la remota edificazione del fabbricato e le caratteristiche morfologiche della costruzione, l'unità non sembra aver subito nel corso degli anni, modifiche suscettibili di sanatorie o regolarizzazioni urbanistiche.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, non risultano vincoli od oneri di tipo condominiale in capo all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

## LOTTO 4

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 3, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia, il sottoscritto CTU, ha acquisito personalmente l'estratto di mappa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il fabbricato confina con le seguenti particelle:

- Altra proprietà (Ovest)
- Piazza e strada comune (Nord)
- Foglio 35 part. 2984 sub. 16 (Est)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	72,00 mq	85,00 mq	0,5	42,50 mq	3,45 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1995 al 22/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 23 - 234, Sub. 9 - 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Piano S1 S2
Dal 22/06/1999 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 23 - 234, Sub. 9 - 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2

Dal <b>14/07/2008</b> al <b>11/08/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 23 - 234, Sub. 9 - 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2
Dal <b>11/08/2010</b> al <b>17/05/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 234 - 2984, Sub. 1 - 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>22/12/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 234 - 2984, Sub. 1 - 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Superficie catastale 263 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2
Dal <b>21/12/2016</b> al <b>22/12/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 234 - 2984, Sub. 1 - 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Superficie catastale 263 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2
Dal <b>22/12/2016</b> al <b>23/12/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 201 mq Superficie catastale 273 mq Rendita € 2.595,20 Piano T S1 S2
Dal <b>23/12/2016</b> al <b>13/12/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 17 Categoria C6 Cl.12, Cons. 72 mq Superficie catastale 88 mq Rendita € 174,77 Piano T
Dal <b>13/12/2017</b> al <b>25/02/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 17 Categoria C6 Cl.7, Cons. 72 mq Superficie catastale 88 mq Rendita € 241,70 Piano T
Dal <b>25/02/2019</b> al <b>14/12/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 17 Categoria C6 Cl.14, Cons. 72 mq Superficie catastale 88 mq Rendita € 241,70 Piano T

Dalle analisi eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, è stato verificato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2984	17		C6	14	72 mq	88 mq	241,7 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, svoltosi in data 31/10/2023, alla presenza del debitore esecutato e del custode e delegato alle vendite, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stato rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, depositata in data 23/12/2016 prot. FR0144396, allegata alla perizia.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

---

Alla data dell'accesso ai luoghi, l'unità immobiliare oggetto di procedura risultava libera da occupanti con mobilio all'interno.

## STATO CONSERVATIVO

---

In sede di accesso ai luoghi, è stato verificato che il fabbricato versa in condizioni di manutenzione insufficienti. All'esterno, le facciate presentano uno stato di degrado generalizzato, manifestato da distacchi ed alterazioni cromatiche dello strato di finitura.

Anche internamente le condizioni di manutenzione risultano essere pessime: sono evidenti i distacchi di intonaco dovuti alla forte presenza di umidità ed infiltrazioni di acqua nel locale.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non condivide parti comuni con altri beni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Ripi (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta essere gravata da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare subastata, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

STRUTTURA: la struttura portante è in muratura tipo a sacco.

ESPOSIZIONE: Nord - Sud

PARETI ESTERNE ED INTERNE: il paramento murario esterno si presenta tinteggiato a tempera.

Le pareti interne sono realizzate in muratura portante, e sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate a tempera.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: il vano è rifinito con piastrelle di gres.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: e' presente solo una serranda avvolgibile in metallo.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia

IMPIANTO IDRICO e di SCARICO: assente

IMPIANTO TERMICO: assente.

L'altezza utile interna varia da 2,90 mt fino a 4 mt

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, l'unità immobiliare risultava libera da occupanti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1995 al 12/06/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO RAPONI	24/03/1995	11036	4446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	07/04/1995	5638	4507

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	06/04/1995	1093	
Dal <b>12/06/2012</b> al <b>31/03/2020</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio LOTITO LUIGI	17/05/2012	2590	1214
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	12/06/2012	10895	8846
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/03/2019</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RISOLUZIONE DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Raponi	25/02/2019	56415	28460
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	07/03/2019	3886	364
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	27/02/2019	1378			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 06/02/2023  
Reg. gen. 2606 - Reg. part. 155  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 99.138,45  
Rogante: Tribunale di Venezia  
Data: 31/07/2020  
N° repertorio: 1731
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 09/02/2023  
Reg. gen. 2923 - Reg. part. 181  
Quota: 1/1  
Importo: € 356.190,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 356.190,46  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 12/12/2022  
N° repertorio: 1357

## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a frosinone il 23/02/2023  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 2758  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR), risulta che l'unità immobiliare ricade all'interno della zona omogenea A - Centro Storico, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi (FR), facente capo all'art. 4.2 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente nel comune di Ripi (FR). Dal punto di vista paesaggistico, gli Immobili ricadono all'interno degli "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto di 150 metri" del Piano Territoriale Paesistico Regionale (Art. 44 delle NTA del PTPR Regione Lazio).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR) – Sportello Unico per l'edilizia, previo regolare deposito di istanza per richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 12/12/2023 e protocollata al n. 9612 del 13/12/2023, è emerso che l'unità immobiliare risulta essere stata edificata in data antecedente all'anno 1967 e che successivamente a tale data è stata presentata all'ufficio tecnico del Comune di Ripi dai Sig. ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* istanza N° 992 del 17/02/1996, ovvero "Denuncia di Inizio Lavori per lavori di manutenzione straordinaria con opere interne da eseguire all'interno del locale garage a piano terra" ai sensi del D. L. 24/01/1996 n. 30 art. 9 commi 7 - 10. L'istanza, allegata all'elaborato peritale, è corredata di elaborato grafico in rappresentazione della planimetria del piano terra.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo svoltosi in data 31/10/2023 è emerso che lo stato dei luoghi non risulta essere conforme alla planimetria allegata alla denuncia di lavori per opere interne di manutenzione straordinaria N° 992 del 17/02/1996 nella quale figura una scala che presumibilmente metteva in comunicazione il sovrastante attuale sub 18 con il locale garage di cui alla presente, come visibile dall'elaborato grafico.

La difformità riscontrata risulta essere sanabile mediante istanza urbanistica in sanatoria (SCIA/CILA). E' possibile quantificare i costi di regolarizzazione in circa 1.200,00 euro per oneri e spese tecniche oltre sanzione pecuniaria per esecuzione lavori in assenza di titolo edilizio non inferiore a 516 euro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto di tipo condominiale. Pertanto non risultano vincoli o oneri condominiali gravanti sull'unità immobiliare oggetto di perizia.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Ripi (FR) - Via Rua dei Cavalieri, 12, piano T-S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia, il sottoscritto CTU, ha acquisito personalmente l'estratto di mappa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il fabbricato confina con le seguenti particelle:

- Piazza e strada comune (Nord)
- Vicolo (Est)
- Terrapieno (Sud)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	2,75 m	S1
Locale di deposito	7,00 mq	13,00 mq	0,5	6,50 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>196,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>196,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito al calcolo della consistenza dell'immobile, si precisa che: essendo state rilevate in sede di sopralluogo una serie di irregolarità di tipo urbanistico edilizio, tra le quali la mancata formalizzazione del cambio di destinazione d'uso dei locali mediante la presentazione di istanza urbanistica, per il calcolo della consistenza (o superficie commerciale) le superfici sono state considerate con la loro destinazione d'uso originaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1995 al 22/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 23 - 234, Sub. 9 - 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Piano S1 S2
Dal 22/06/1999 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 23 - 234, Sub. 9 - 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2
Dal 14/07/2008 al 11/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 23 - 234, Sub. 9 - 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2
Dal 11/08/2010 al 17/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 234 - 2984, Sub. 1 - 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2
Dal 17/05/2012 al 22/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 234 - 2984, Sub. 1 - 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2
Dal 09/11/2015 al 22/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 234 - 2984, Sub. 1 - 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Superficie catastale 263 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2
Dal 21/12/2016 al 22/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 234 - 2984, Sub. 1 - 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 147 mq Superficie catastale 263 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1 S2
Dal 22/12/2016 al 23/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 201 mq Superficie catastale 186 mq Rendita € 2.595,20 Piano T S1 S2
Dal 23/12/2016 al 13/12/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 18 Categoria C1 Cl.7, Cons. 130 mq Superficie catastale 186 mq Rendita € 1.678,48 Piano T S1

Dal 13/12/2017 al 25/02/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 18 Categoria C1 Cl.7, Cons. 130 mq Superficie catastale 186 mq Rendita € 1.678,48 Piano T S1
Dal 25/02/2019 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2984, Sub. 18 Categoria C1 Cl.7, Cons. 130 mq Superficie catastale 186 mq Rendita € 1.678,48 Piano T S1

Dalle analisi eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, è stato verificato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	2984	18		C1	7	130 mq	186 mq	1678,48 €	T - S1		

### Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, svoltosi in data 31/10/2023, alla presenza del debitore esecutato e del custode e delegato alle vendite, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stato rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, depositata in data 23/12/2016 prot. FR0144396, allegata alla perizia.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

---

Alla data dell'accesso ai luoghi, l'unità immobiliare oggetto di procedura risultava libera da occupanti.

## STATO CONSERVATIVO

---

In sede di accesso ai luoghi, è stato verificato che il fabbricato versa in condizioni di discrete condizioni di manutenzione. Il debitore, infatti, dichiarava di aver eseguito alcuni anni addietro, lavori di straordinaria manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

La porzione di immobile che sulla planimetria catastale è indicata come ripostiglio, confina con l'unità immobiliare al foglio 35 part. 2984 sub. 5. Nei fatti, questo spazio, rappresentato come ripostiglio, è il pianerottolo di sbarco di una scala interna, sul quale affaccia il portone del suddetto sub. 5

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Ripi (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta essere gravata da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare subastata, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 e presumibilmente recentemente ristrutturato. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

STRUTTURA: la struttura portante è in muratura tipo a sacco.

ESPOSIZIONE: Nord - Sud

PARETI ESTERNE ED INTERNE: il paramento murario esterno si presenta tinteggiato a tempera.

Le pareti interne sono realizzate in muratura portante, e sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate a tempera. Alcune porzioni della muratura sono a vista.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: il vano è rifinito con piastrelle di gres.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: i serramenti sono di alluminio e la loro installazione appare essere recente.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia

IMPIANTO IDRICO: presente

IMPIANTO TERMICO: presenti ventilconvettori e split. Dalle informazioni ricevute dal debitore, dovrebbe essere presente una caldaia che durante il sopralluogo non è stata visionata.

L'altezza utile interna varia da 2,40 mt fino a 2,75 mt.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, l'unità immobiliare risultava libera da occupanti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1995 al 12/06/2012	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FRANCESCO RAPONI	24/03/1995	11036	4446
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	07/04/1995	5638	4507
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	06/04/1995	1093	
Dal 12/06/2012 al 31/03/2020	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio LOTITO LUIGI	17/05/2012	2590	1214
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	12/06/2012	10895	8846
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/03/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RISOLUZIONE DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Raponi	25/02/2019	56415	28460
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	07/03/2019	3886	364
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	27/02/2019	1378	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 06/02/2023  
Reg. gen. 2606 - Reg. part. 155  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 99.138,45  
Rogante: Tribunale di Venezia  
Data: 31/07/2020  
N° repertorio: 1731
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 09/02/2023  
Reg. gen. 2923 - Reg. part. 181  
Quota: 1/1  
Importo: € 356.190,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 356.190,46  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 12/12/2022  
N° repertorio: 1357

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 23/02/2023  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 2758  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR), risulta che l'unità immobiliare ricade all'interno della zona omogenea A - Centro Storico, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi (FR), facente capo all'art. 4.2 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente nel comune di Ripi (FR).

Dal punto di vista paesaggistico, gli Immobili ricadono all'interno degli "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto di 150 metri" del Piano Territoriale Paesistico Regionale (Art. 44 delle NTA del PTPR Regione Lazio).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR) - Sportello Unico per l'edilizia, previo regolare deposito di istanza per richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 12/12/2023 e protocollata al n. 9612 del 13/12/2023, è emerso che l'unità immobiliare risulta essere stata edificata in data antecedente all'anno 1967 e che successivamente è stata presentata all'ufficio tecnico del Comune di Ripi dai Sig. ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* istanza N° 2224 del 16/04/1996, ovvero "Denuncia di Inizio Lavori per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di un esistente appartamento distinto alla mappa urbana mappale 23 sub. 6" ai sensi del D. L. 24/01/1996 n. 30 art. 9 commi 7 - 10.

L'istanza, allegata all'elaborato peritale, è corredata di elaborato grafico in rappresentazione della planimetria del piano terra.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo svoltosi in data 31/10/2023 è emerso che lo stato dei luoghi non risulta essere conforme alla planimetria allegata alla denuncia di lavori per opere interne di manutenzione straordinaria N° 2224 del 16/04/1996, sia per difformità di natura distributiva che di destinazione d'uso rispetto allo stato autorizzato. Infatti, non sono presenti sui luoghi una serie di tramezzi interni che delimitavano i locali ad uso residenziale, in quanto presumibilmente demoliti in epoca ignota. Per quanto riguarda la destinazione d'uso, invece, l'unità immobiliare oggetto di perizia è ad oggi adibita a locale commerciale (è infatti catastalmente censita in categoria C/1) ma non sono state rinvenute negli archivi comunali, istanze urbanistiche tali da legittimare l'effettivo cambio di destinazione d'uso.

In difformità alla suddetta rappresentazione grafica allegata alla denuncia di lavori, sono stati realizzati una serie di vani nella muratura portante che necessiterebbero di approfondite verifiche dal punto di vista statico non avendo riscontrato alcuna autorizzazione per la loro realizzazione.

Infine, nella planimetria di progetto, non figura il bagno a piano primo seminterrato, raggiungibile da una scala interna che, presumibilmente, in passato, permetteva il collegamento tra l'unità immobiliare ed il sottostante sub. 17.

Per quanto riguarda le riscontrate difformità interne, queste risultano essere sanabili mediante istanza urbanistica in sanatoria (SCIA).

Per quanto riguarda le difformità di natura strutturale, ovvero le aperture dei vani nella muratura portante, queste potrebbero essere sanabili con istanza urbanistica e contestuale richiesta ed ottenimento dell'autorizzazione sismica in sanatoria, previa verifica statica e sismica degli interventi già realizzati.

Infine, per quanto riguarda la destinazione d'uso, si ritiene necessaria la regolarizzazione con istanza urbanistica per cambio di destinazione d'uso.

E' possibile quantificare i costi di regolarizzazione delle difformità sopra descritte in circa 8.000,00 euro per oneri e spese tecniche oltre sanzione pecuniaria per esecuzione lavori in assenza di titolo edilizio non inferiore a 516 euro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto di tipo condominiale.

Non risultano vincoli o oneri condominiali gravanti sull'unità immobiliare oggetto di perizia.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via San Giuseppe, piano 1  
Trattasi di unità immobiliare ad uso Studi/uffici privati (cat. catastale A/10), al piano primo di un fabbricato su complessivi tre piani fuori terra, a destinazione mista residenziale/commerciale, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente lungo Via Aldo Moro, il cuore commerciale della città di Frosinone. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed elevata densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trovano le fermate delle linee urbane dei bus, e la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino è distante circa 2 km. Buona è anche la presenza di servizi essenziali per la collettività quali: l'ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano e vi si accede direttamente da Via San

Giuseppe, attraverso il corpo scala condominiale. Lo sviluppo planimetrico dell'immobile è il seguente: un vano ad uso ufficio tipo "open space", due vani anch'essi ad uso ufficio, due bagni, un terrazzo con affaccio diretto su Via Aldo Moro. Della proprietà fa parte anche un locale sottoscala a piano terra, adibito a ripostiglio. Dall'atto di provenienza a rogito del notaio Lotito, si evince che all'interno del locale adibito a deposito, nel sottoscala, si trova il contatore dell'acqua. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. Al momento del sopralluogo, tuttavia, le utenze risultavano cessate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 836, Sub. 3, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 140.910,00

E' bene precisare, come già esposto nel capitolo della regolarità edilizia, che non essendo stato urbanisticamente formalizzato alcun cambio di destinazione d'uso, da civile abitazione a ufficio/studio privato, la stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento viene eseguita considerando l'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, ovvero come originariamente autorizzata.

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio desumibile dalle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Frosinone (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia, che moltiplicato per la superficie commerciale del bene oggetto di valutazione ne determina il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario viene stimato comparando immobili di prezzo noto e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario questo viene rapportato al soggetto mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, e poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

La stima del valore medio unitario viene eseguita attraverso un confronto tra i valori di mercato desunti da un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornata al I° semestre 2023 che, per immobili a destinazione residenziale, in uno stato di conservazione normale, ubicati in zona centrale (codice zona B2), fornisce un intervallo di valori di mercato compreso tra un minimo di 810,00 euro/mq ed una massimo di 1.150,00 euro/mq. Alla fine di questa analisi, è stato stimato il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento in 1100,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Frosinone (FR) - Via San Giuseppe, piano 1	128,10 mq	1.100,00 €/mq	€ 140.910,00	100,00%	€ 140.910,00
				Valore di stima:	€ 140.910,00

Valore di stima: € 149.380,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Ripristino stato dei luoghi	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione difformità interne	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzione pecuniaria per opere realizzate in assenza di titolo edilizio	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - cambio di destinazione d'uso	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 131.880,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Frosinone (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia, che moltiplicato per la superficie commerciale del bene ne determinano il più probabile valore di mercato. Il valore medio unitario viene stimato mediante la comparazione di immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, con l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario rapportato al soggetto mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 1500,00 euro/mq.

Al valore di stima determinato, vengono poi detratti i costi per le regolarizzazioni di tipo urbanistico e catastale.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 1, piano T  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso artigianale (cat. catastale C/2 - Magazzini deposito), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, infatti, è al centro del paese ed a poche centinaia di metri si trova la fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicato risulta, risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso deposito/magazzino, ed è distribuita su un unico livello fuori terra ed è inserita all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Ad essa si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la

parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con il confinante sub. 16, anch'esso oggetto di perizia. La distribuzione interna è la seguente: tre locali ad uso deposito, wc. Si precisa che il wc e due locali deposito, sono raggiungibili mediante una scala interna, in quanto posti ad quota inferiore rispetto al principale vano, anch'esso ad uso deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 15, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 8.995,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Ripi (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia e con stessa destinazione d'uso, che moltiplicato per la superficie commerciale del bene ne determina il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario viene stimato attraverso la comparazione di immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento per uniformare i prezzi dei comparabili alle caratteristiche del soggetto, questo valore viene poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. I valori medi di mercato dei comparabili vengono ricercati attraverso un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e confrontati con i valori di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile oggetto di stima, aggiornata, per il caso in esame, al 1° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 350,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 1, piano T	25,70 mq	350,00 €/mq	€ 8.995,00	100,00%	€ 8.995,00
				Valore di stima:	€ 8.995,00

Valore di stima: € 8.995,00

**Valore finale di stima: € 8.995,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Ripi (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia e con stessa destinazione d'uso, che moltiplicato per la superficie commerciale del bene ne determina il più probabile

valore di mercato.

Il valore medio unitario viene stimato attraverso la comparazione di immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento per uniformare i prezzi dei comparabili alle caratteristiche del soggetto, questo valore viene poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. I valori medi di mercato dei comparabili vengono ricercati attraverso un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e confrontati con i valori di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile oggetto di stima, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 350,00 euro/mq.

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 2, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso garage (cat. catastale C/6 - garage box auto), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso garage box/auto, è distribuito su un unico livello fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Al bene si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con i confinanti sub. 15 e sub. 17, anch'essi oggetto di perizia. La distribuzione interna è la seguente: unico vano a destinazione garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.600,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetico comparativa (MCA). Questo metodo si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Ripi (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia e con stessa destinazione d'uso, che moltiplicato per la superficie commerciale del bene ne determina il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario viene stimato attraverso la comparazione di immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento per uniformare i prezzi dei comparabili alle caratteristiche del soggetto, questo valore viene poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. I valori medi di mercato dei comparabili vengono ricercati attraverso un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e confrontati con i valori di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle

quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile oggetto di stima, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 400,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 2, piano T	21,50 mq	400,00 €/mq	€ 8.600,00	100,00%	€ 8.600,00
				Valore di stima:	€ 8.600,00

Valore di stima: € 8.600,00

**Valore finale di stima: € 8.600,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Ripi (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia e con stessa destinazione d'uso, che moltiplicato per la superficie commerciale del bene ne determina il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario viene stimato attraverso la comparazione di immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento per uniformare i prezzi dei comparabili alle caratteristiche del soggetto, questo valore viene poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. I valori medi di mercato dei comparabili vengono ricercati attraverso un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e confrontati con i valori di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile oggetto di stima, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 400,00 euro/mq.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 3, piano T  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso garage (cat. catastale C/6 - garage box auto), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta

densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso garage box/auto, è distribuito su un unico livello fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Al bene si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con i confinanti sub. 16, anch'esso oggetto di perizia. La distribuzione interna è la seguente: unico vano a destinazione garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 17, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Ripi (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia e con stessa destinazione d'uso, che moltiplicato per la superficie commerciale del bene ne determina il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario viene stimato attraverso la comparazione di immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento per uniformare i prezzi dei comparabili alle caratteristiche del soggetto, questo valore viene poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. I valori medi di mercato dei comparabili vengono ricercati attraverso un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e confrontati con i valori di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile oggetto di stima, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 400,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 3, piano T	42,50 mq	400,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
				Valore di stima:	€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - istanza in sanatoria	1200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Sanzione pecuniaria	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 14.800,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Ripi (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia e con stessa destinazione d'uso, che moltiplicato per la superficie commerciale del bene ne determina il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario viene stimato attraverso la comparazione di immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento per uniformare i prezzi dei comparabili alle caratteristiche del soggetto, questo valore viene poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. I valori medi di mercato dei comparabili vengono ricercati attraverso un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e confrontati con i valori di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile oggetto di stima, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 400,00 euro/mq.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Ripi (FR) - Via Rua dei Cavalieri, 12, piano T-S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso commerciale (cat. catastale C/1 - negozi botteghe), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Rua Dei Cavalieri. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicato il compendio immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso commerciale, è distribuito su due livelli fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Al bene si accede tramite la porta del vicolo interposto tra Via Rua dei Cavalieri e Piazza Verdi. La distribuzione interna è la seguente: una serie di vani a destinazione commerciale, un piccolo Wc raggiungibile da una scala interna al piano sottostante, un locale ripostiglio al piano terra, raggiungibile anch'esso da una scala interna.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 18, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.900,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata considerata la destinazione d'uso autorizzata, ovvero residenziale, e adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Ripi (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia e con stessa destinazione d'uso (residenziale), che, moltiplicato per la superficie commerciale del bene, ne determina il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario viene stimato attraverso la comparazione di immobili di prezzo noto e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, per uniformare i prezzi dei comparabili alle caratteristiche del soggetto, questo valore viene poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

I valori di mercato dei comparabili vengono ricercati attraverso un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e confrontati con i valori di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile oggetto di stima, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 600,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Ripi (FR) - Via Rua dei Cavalieri, 12, piano T-S1	196,50 mq	600,00 €/mq	€ 117.900,00	100,00%	€ 117.900,00
				Valore di stima:	€ 117.900,00

Valore di stima: € 117.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzione pecuniaria	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 108.900,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata considerata la destinazione d'uso autorizzata, ovvero residenziale, e adottata come metodologia valutativa,

quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Ripi (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia e con stessa destinazione d'uso (residenziale), che, moltiplicato per la superficie commerciale del bene, ne determina il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario viene stimato attraverso la comparazione di immobili di prezzo noto e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, per uniformare i prezzi dei comparabili alle caratteristiche del soggetto, questo valore viene poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

I valori di mercato dei comparabili vengono ricercati attraverso un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e confrontati con i valori di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile oggetto di stima, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 600,00 euro/mq.

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

Ceccano, li 19/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Quattrini Armando

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 1 - Atto Notaio Raponi rep. 11036 (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO - 2 - Atto risoluzione di donazione notaio Raponi rep. 57453 (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 3 - Atto di donazione Notaio Lotito rep. 2590 (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 4 - Atto di compravendita Notaio Rossi 1970 (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 5 - Denuncia Inizio Lavori 992/1996 - Ripi sub. 17 (Aggiornamento al 18/01/2024)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 6 - Denuncia Inizio Lavori 2224/1996 - Ripi sub. 18 (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 7 - Riscontro accesso atti Comune di Frosinone - esito negativo (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALLEGATO 8 - Estratto di mappa - beni 1-2-3-4-5 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 9 - Documentazione fotografica - Frosinone - bene n. 1 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 4 Foto - ALLEGATO 10 - Documentazione fotografica - Beni 2 - 3 - 4 - 5 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - ALLEGATO 11 - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO 12 - Planimetria catastale bene 1 (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO 13 - Planimetrie catastali beni 2-3-4-5 (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 14 - Visure storiche e schede catastali (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 15 - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 16 - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 17 - Bozza elaborato peritale e ricevute di invio (Aggiornamento al 25/01/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via San Giuseppe, piano 1  
Trattasi di unità immobiliare ad uso Studi/uffici privati (cat. catastale A/10), al piano primo di un fabbricato su complessivi tre piani fuori terra, a destinazione mista residenziale/commerciale, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente lungo Via Aldo Moro, il cuore commerciale della città di Frosinone. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed elevata densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trovano le fermate delle linee urbane dei bus, e la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino è distante circa 2 km. Buona è anche la presenza di servizi essenziali per la collettività quali: l'ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano e vi si accede direttamente da Via San Giuseppe, attraverso il corpo scala condominiale. Lo sviluppo planimetrico dell'immobile è il seguente: un vano ad uso ufficio tipo "open space", due vani anch'essi ad uso ufficio, due bagni, un terrazzo con affaccio diretto su Via Aldo Moro. Della proprietà fa parte anche un locale sottoscala a piano terra, adibito a ripostiglio. Dall'atto di provenienza a rogito del notaio Lotito, si evince che all'interno del locale adibito a deposito, nel sottoscala, si trova il contatore dell'acqua. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. Al momento del sopralluogo, tuttavia, le utenze risultavano cessate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 836, Sub. 3, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche eseguite sulla cartografia del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel comune di Frosinone, è stato riscontrato che l'immobile oggetto di perizia insiste su un lotto ricadente in zona omogenea "B" del PRG, regolata dall'art. 18 delle norme tecniche di attuazione, del quale si riporta un estratto a seguire: Tale zona comprende le aree del territorio comunale in cui la superficie degli edifici esistenti superi il 12,50%. In essa si procede secondo piani particolareggiati. Nell'elaborazione di tali piani particolareggiati è consentito di cambiare la distribuzione di zone verdi, strade e servizi indicati nella tavola di piano, purché si rispettino i collegamenti e i criteri che hanno suggerito la disposizione disegnata nella tavola del P.R.G. I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma B dell'art. 2 del decreto, esclusa la facoltà di cui al 2° periodo dell'ultimo comma dell'art. 9 del decreto succitato. Nei casi in cui ciò sia permesso dallo stato di fatto nella redazione dei piani particolareggiati, non si potrà superare con la superficie coperta complessiva il 50% dell'area totale. Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di mt. 2,40. Nella zona omogenea "B" di P.R.G., in attesa dell'approvazione dei piani particolareggiati previsti dai commi precedenti, è consentita l'edificazione nel rispetto della normativa vigente e di quanto segue: a) l'indice di edificabilità di zona (Iz) massimo è di 3,00 mc./mq.; b) l'altezza massima consentita per i nuovi edifici non può essere superiore all'altezza massima dei preesistenti edifici circostanti, non potrà comunque superare i 6 piani fuori terra, per un'altezza massima di mt 22,00; c) il distacco dai confini, da strade e spazi pubblici o di uso pubblico, limitatamente al volume interrato dei nuovi edifici, non potrà comunque essere inferiore a ml. 2,40 dal limite del confine stesso; d) il distacco dai confini, dalle strade e spazi pubblici o di uso pubblico, per i nuovi edifici da realizzare in applicazione del presente articolo, deve essere tale da consentire in ogni caso l'osservanza dei limiti di distanza tra i fabbricati, stabiliti nel loro valore minimo dall'articolo 9 del D.M. 1444/1968, con le eccezioni previste dallo stesso decreto. La richiesta di edificazione può essere prodotta ai sensi del precedente comma solo in riferimento alla disponibilità di un lotto in grado di garantire l'autosufficienza in relazione agli standard necessari per i parcheggi pubblici e privati previsti dalla normativa vigente e per la contestuale cessione gratuita al

Comune di Frosinone di una superficie pari al 22,50% del lotto stesso; tale cessione dovrà essere in ogni caso utilizzabile e favorire le scelte più opportune e strategiche di ricucitura e riqualificazione del territorio operate dall'Amministrazione. La cessione delle aree all'Amministrazione Comunale pari al 22,50%, sarà destinata alla realizzazione di standard pubblici da parte dei richiedenti, previa sottoscrizione di specifica convenzione. Dal punto di vista dei vincoli di tipo paesaggistico, l'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto dei punti archeologici (art. 41 delle NTA del PTPR).

**Prezzo base d'asta: € 131.880,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 1, piano T  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso artigianale (cat. catastale C/2 - Magazzini deposito), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, infatti, è al centro del paese ed a poche centinaia di metri si trova la fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicato risulta, risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso deposito/magazzino, ed è distribuita su un unico livello fuori terra ed è inserita all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Ad essa si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con il confinante sub. 16, anch'esso oggetto di perizia. La distribuzione interna è la seguente: tre locali ad uso deposito, wc. Si precisa che il wc e due locali deposito, sono raggiungibili mediante una scala interna, in quanto posti ad quota inferiore rispetto al principale vano, anch'esso ad uso deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 15, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR), risulta che l'unità immobiliare ricade all'interno della zona omogenea A - Centro Storico, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi (FR), facente capo all'art. 4.2 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente nel comune di Ripi (FR). Dal punto di vista paesaggistico, gli Immobili ricadono all'interno degli "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto di 150 metri" del Piano Territoriale Paesistico Regionale (Art. 44 delle NTA del PTPR Regione Lazio).

**Prezzo base d'asta: € 8.995,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 2, piano T  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso garage (cat. catastale C/6 - garage box auto), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicata

l'unità immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso garage box/auto, è distribuito su un unico livello fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Al bene si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con i confinanti sub. 15 e sub. 17, anch'essi oggetto di perizia. La distribuzione interna è la seguente: unico vano a destinazione garage. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR), risulta che l'unità immobiliare ricade all'interno della zona omogenea A - Centro Storico, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi (FR), facente capo all'art. 4.2 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente nel comune di Ripi (FR). Dal punto di vista paesaggistico, gli Immobili ricadono all'interno degli "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto di 150 metri" del Piano Territoriale Paesistico Regionale (Art. 44 delle NTA del PTPR Regione Lazio).

**Prezzo base d'asta: € 8.600,00**

#### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 3, piano T  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso garage (cat. catastale C/6 - garage box auto), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso garage box/auto, è distribuito su un unico livello fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Al bene si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con i confinanti sub. 16, anch'esso oggetto di perizia. La distribuzione interna è la seguente: unico vano a destinazione garage. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 17, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR), risulta che l'unità immobiliare ricade all'interno della zona omogenea A - Centro Storico, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi (FR), facente capo all'art. 4.2 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente nel comune di Ripi (FR). Dal punto di vista paesaggistico, gli Immobili ricadono all'interno degli "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto di 150 metri" del Piano Territoriale Paesistico Regionale (Art. 44 delle NTA del PTPR Regione Lazio).

**Prezzo base d'asta: € 14.800,00**

#### **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Ripi (FR) - Via Rua dei Cavalieri, 12, piano T-S1

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso commerciale (cat. catastale C/1 - negozi botteghe), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Rua Dei Cavalieri. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicato il compendio immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso commerciale, è distribuito su due livelli fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Al bene si accede tramite la porta del vicolo interposto tra Via Rua dei Cavalieri e Piazza Verdi. La distribuzione interna è la seguente: una serie di vani a destinazione commerciale, un piccolo Wc raggiungibile da una scala interna al piano sottostante, un locale ripostiglio al piano terra, raggiungibile anch'esso da una scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 18, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR), risulta che l'unità immobiliare ricade all'interno della zona omogenea A - Centro Storico, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi (FR), facente capo all'art. 4.2 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente nel comune di Ripi (FR). Dal punto di vista paesaggistico, gli Immobili ricadono all'interno degli "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto di 150 metri" del Piano Territoriale Paesistico Regionale (Art. 44 delle NTA del PTPR Regione Lazio).

**Prezzo base d'asta: € 108.900,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.880,00**

---

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via San Giuseppe, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 836, Sub. 3, Categoria A10	<b>Superficie</b>	128,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel corso del sopralluogo eseguito in 31/10/2023 presso l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato verificato che l'immobile si trova in condizioni di manutenzione discreta pur palesando evidenti segni di vetustà. Tuttavia si trovano in discreto stato, la pavimentazione in laminato finto parquet e le controsoffittature. Esternamente la palazzina si presenta in condizioni di manutenzione insufficienti: sono visibili sulle facciate, distacchi e cavillature di intonaco.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso Studi/uffici privati (cat. catastale A/10), al piano primo di un fabbricato su complessivi tre piani fuori terra, a destinazione mista residenziale/commerciale, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente lungo Via Aldo Moro, il cuore commerciale della città di Frosinone. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed elevata densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trovano le fermate delle linee urbane dei bus, e la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino è distante circa 2 km. Buona è anche la presenza di servizi essenziali per la collettività quali: l'ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano e vi si accede direttamente da Via San Giuseppe, attraverso il corpo scala condominiale. Lo sviluppo planimetrico dell'immobile è il seguente: un vano ad uso ufficio tipo "open space", due vani anch'essi ad uso ufficio, due bagni, un terrazzo con affaccio diretto su Via Aldo Moro. Della proprietà fa parte anche un locale sottoscala a piano terra, adibito a ripostiglio. Dall'atto di provenienza a rogito del notaio Lotito, si evince che all'interno del locale adibito a deposito, nel sottoscala, si trova il contatore dell'acqua. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. Al momento del sopralluogo, tuttavia, le utenze risultavano cessate.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.995,00**

---

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 15, Categoria C2	<b>Superficie</b>	25,70 mq

<b>Stato conservativo:</b>	In sede di accesso ai luoghi, è stato verificato che il fabbricato versa in condizioni di manutenzione insufficienti. All'esterno, le facciate presentano uno stato di degrado generalizzato, manifestato da distacchi ed alterazioni cromatiche dello strato di finitura. Anche internamente le condizioni di manutenzione risultano essere pessime: sono evidenti i distacchi di intonaco dovuti alla forte presenza di umidità nei locali soprattutto nella zona a quota altimetrica inferiore rispetto al vano principale.
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso artigianale (cat. catastale C/2 - Magazzini deposito), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, infatti, è al centro del paese ed a poche centinaia di metri si trova la fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicato risulta, risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso deposito/magazzino, ed è distribuita su un unico livello fuori terra ed è inserita all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Ad essa si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con il confinante sub. 16, anch'esso oggetto di perizia. La distribuzione interna è la seguente: tre locali ad uso deposito, wc. Si precisa che il wc e due locali deposito, sono raggiungibili mediante una scala interna, in quanto posti ad quota inferiore rispetto al principale vano, anch'esso ad uso deposito.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.600,00

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 16, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In sede di accesso ai luoghi, è stato verificato che il fabbricato versa in condizioni di manutenzione insufficienti. All'esterno, le facciate presentano uno stato di degrado generalizzato, manifestato da distacchi ed alterazioni cromatiche dello strato di finitura. Anche internamente le condizioni di manutenzione risultano essere pessime: sono evidenti i distacchi di intonaco dovuti alla forte presenza di umidità nel locale.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso garage (cat. catastale C/6 - garage box auto), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso garage box/auto, è distribuito su un unico livello fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Al bene si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con i confinanti sub. 15 e sub. 17, anch'essi oggetto di perizia. La distribuzione interna è la seguente: unico vano a		

	destinazione garage.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.800,00

Bene N° 4 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Ripi (FR) - Piazza Giuseppe Verdi n. 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 17, Categoria C6	<b>Superficie</b>	42,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In sede di accesso ai luoghi, è stato verificato che il fabbricato versa in condizioni di manutenzione insufficienti. All'esterno, le facciate presentano uno stato di degrado generalizzato, manifestato da distacchi ed alterazioni cromatiche dello strato di finitura. Anche internamente le condizioni di manutenzione risultano essere pessime: sono evidenti i distacchi di intonaco dovuti alla forte presenza di umidità ed infiltrazioni di acqua nel locale.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso garage (cat. catastale C/6 - garage box auto), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in piazza Giuseppe Verdi. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso garage box/auto, è distribuito su un unico livello fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Al bene si accede direttamente da piazza Giuseppe Verdi mediante un ingresso posto sul lato nord, attualmente chiuso con una serranda avvolgibile di tipo metallico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata rilevata l'esistenza di un vano, disposto lungo la parete perimetrale, che mette in diretta comunicazione, il deposito, con i confinanti sub. 16, anch'esso oggetto di perizia. La distribuzione interna è la seguente: unico vano a destinazione garage.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.900,00

Bene N° 5 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Ripi (FR) - Via Rua dei Cavalieri, 12, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2984, Sub. 18, Categoria C1	<b>Superficie</b>	196,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In sede di accesso ai luoghi, è stato verificato che il fabbricato versa in condizioni di discrete condizioni di manutenzione. Il debitore, infatti, dichiarava di aver eseguito alcuni anni addietro, lavori di straordinaria manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso commerciale (cat. catastale C/1 - negozi botteghe), ubicata in una zona centrale del comune di Ripi, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Rua Dei Cavalieri. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione storica con alta densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato che con i mezzi pubblici: la sua ubicazione, al centro del paese, è a poche centinaia di metri dalla fermata delle linee dei bus urbani ed extraurbani (cotral). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 13 km. La zona in cui è ubicato il compendio immobiliare risulta essere ben dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), poco distanti dal compendio oggetto di perizia. Il bene, come anticipato in premessa, risulta avere destinazione d'uso commerciale, è distribuito su due livelli fuori terra, ed è inserito all'interno di un più ampio contesto edilizio di remota edificazione, composto da una serie di unità immobiliari indipendenti. Al bene si accede tramite la porta del vicolo interposto tra Via Rua dei Cavalieri e Piazza Verdi. La distribuzione interna è la seguente: una serie di vani a destinazione commerciale, un piccolo Wc raggiungibile da una scala interna al piano sottostante, un locale ripostiglio al piano terra, raggiungibile anch'esso da una scala interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		