
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2017 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 4 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 4 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 5 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 5 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 5 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 5 |
| Consistenza..... | 6 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 6 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 7 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 7 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 7 |
| Dati Catastali..... | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 8 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 8 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 8 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 9 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 9 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 9 |
| Stato di occupazione..... | 10 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 10 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris..... | 10 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | 10 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | 12 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | 12 |
| Regolarità edilizia..... | 13 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | 13 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali | 14 |
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | 14 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | 14 |
| Stima / Formazione lotti | 14 |
| Riepilogo bando d'asta | 17 |
| Lotto Unico | 17 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2017 del R.G.E. | 18 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.118.680,00 | 18 |

INCARICO

All'udienza del 22/09/2017, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Federico, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email federico.turrizianic@alice.it, PEC federico.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 0775 291 008, Fax 0775 291 008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Il bene consiste in un complesso commerciale ubicato nella periferia del Comune di Ripi, in Via Succurre Miseris.

Per accedere al bene occorre transitare su una strada privata, non oggetto di pignoramento, che parte dalla strada comunale.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Il bene consiste in un complesso commerciale ubicato nella periferia del Comune di Ripi, in Via Succurre Miseris.

Per accedere al bene occorre transitare su una strada privata, non oggetto di pignoramento, che parte dalla strada comunale.

Si osserva che il BENE N° 1 ed il BENE N° 2 costituiscono di fatto un unico complesso immobiliare; per questo motivo è stato formato un lotto unico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

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

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

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)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Il bene confina con le particelle nn.271-1075-518-272, salvo altri.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Il bene confina con la particella n.271 a più lati, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|------------|
| Negoziò | 285,40 mq | 316,40 mq | 1,00 | 0,00 mq | 2,90 m | TERRA |
| Negoziò | 285,75 mq | 305,50 mq | 1,00 | 305,50 mq | 2,95 m | PRIMO |
| Balcone scoperto | 14,30 mq | 14,30 mq | 0,25 | 3,58 mq | 0,00 m | TERRA |
| Balcone scoperto | 12,60 mq | 12,60 mq | 0,25 | 3,15 mq | 0,00 m | TERRA |
| Balcone scoperto | 22,68 mq | 22,68 mq | 0,25 | 5,67 mq | 0,00 m | PRIMO |
| Negoziò | 292,80 mq | 307,30 mq | 1,00 | 307,30 mq | 2,95 m | PRIMO S1 |
| Balcone scoperto | 14,30 mq | 14,30 mq | 0,25 | 3,58 mq | 0,00 m | PRIMO S1 |
| Autorimessa | 210,65 mq | 267,00 mq | 0,40 | 106,80 mq | 3,60 m | SECONDO S2 |
| Posto auto coperto | 50,40 mq | 50,40 mq | 0,25 | 12,60 mq | 3,60 m | SECONDO S2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 748,18 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 748,18 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|------------|
| Negoziò | 225,10 mq | 238,20 mq | 1,00 | 238,20 mq | 2,95 m | TERRA |
| Negoziò | 225,10 mq | 238,20 mq | 1,00 | 238,20 mq | 2,95 m | PRIMO |
| Balcone scoperto | 31,70 mq | 31,70 mq | 0,25 | 7,92 mq | 0,00 m | PRIMO |
| Autorimessa | 216,00 mq | 236,90 mq | 0,40 | 94,76 mq | 2,95 m | PRIMO S1 |
| Autorimessa | 144,00 mq | 161,30 mq | 0,40 | 64,52 mq | 3,60 m | SECONDO S2 |
| Posto auto coperto | 76,30 mq | 76,30 mq | 0,25 | 19,07 mq | 3,60 m | SECONDO S2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 662,67 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 662,67 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 21/12/2001 al 25/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 646, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 5.154,24 Graffato T-1-S1-S2 |
| Dal 25/10/2016 al 02/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 646, Sub. 12 Categoria C2 Cl.5, Cons. 240 Superficie catastale 319 Rendita € 260,29 Piano 1 |
| Dal 25/10/2016 al 02/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 646, Sub. 13 Categoria C6 Cl.6, Cons. 410 Superficie catastale 596 Rendita € 359,97 Piano S1-S2 |
| Dal 25/10/2016 al 02/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 646, Sub. 10 Categoria F1 Piano T |
| Dal 25/10/2016 al 02/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 646, Sub. 11 Categoria C2 Cl.5, Cons. 240 Superficie catastale 320 Rendita € 260,29 Piano T |

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 21/12/2001 al 25/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 646, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 3.821,78 Graffato T-1-S1-S2 |
| Dal 25/10/2016 al 02/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 646, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 360 Superficie catastale 466 Rendita € 390,44 Piano T-1 |
| Dal 25/10/2016 al 02/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 646, Sub. 9 Categoria C6 Cl.6, Cons. 300 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Superficie catastale 407 Rendita € 263,39 Piano S1-S2 |
| Dal 25/10/2016 al 02/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 646, Sub. 7 Categoria F1 Rendita € 0,00 |

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 4 | 646 | 10 | | F1 | | | | 0 | T | | |
| | 4 | 646 | 11 | | C2 | 5 | 240 | 320 | 260,29 | T | | |
| | 4 | 646 | 12 | | C2 | 5 | 240 | 319 | 260,29 | 1 | | |
| | 4 | 646 | 13 | | C6 | 6 | 410 | 596 | 359,97 | S1-S2 | | |

Si precisa che in base ai titoli abilitativi edilizi la destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi categoria catastale C2 - magazzini/locali di deposito - è quella di negozio.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 4 | 646 | 7 | | F1 | | | | 0 | T | | |
| | 4 | 646 | 8 | | C2 | 5 | 360 | 466 | 390,44 | T-1 | | |
| | 4 | 646 | 9 | | C6 | 6 | 300 | 407 | 263,39 | S1-S2 | | |

Si precisa che in base ai titoli abilitativi edilizi la destinazione d'uso dell'unità immobiliare avente categoria catastale C2 - magazzini/locali di deposito - è quella di negozio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Esposizione: ingresso esposto a Nord-Est.

Altezza interna utile: piani terra, primo e primo sottostrada 2,95 m; piano secondo sottostrada 3,60 m.

Strutture verticali: in c.a.; tamponature a cassetta. Solai: solai in latero-cemento.

Copertura: solaio.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne: parete d'ingresso intonacata, altre pareti con mattoni a facciavista, pareti interne: tramezzi con intonaco civile.

Pavimentazione interna: pavimenti in parte in linoleum ed in parte in parquet.

Infissi esterni ed interni: ingresso con vetrina in alluminio, porte interne in legno, infissi esterni a vetro singolo e con telaio semplice in alluminio.

Scale: scala in c.a.

Impianto termico: caldaia non presente.

E' presente una scala esterna aperta, di sicurezza, che conduce anche sul terrazzo di copertura, ed un montacarichi interno.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Esposizione: ingresso esposto a Nord-Est.

Altezza interna utile: piani terra, primo e primo sottostrada 2,95 m; piano secondo sottostrada 3,60 m.

Strutture verticali: in c.a.; tamponature a cassetta. Solai: solai in latero-cemento.

Copertura: solaio.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne: parete d'ingresso intonacata, altre pareti con mattoni a facciavista, pareti interne: tramezzi con intonaco civile.

Pavimentazione interna: pavimenti in parte in linoleum ed in parte moquette.

Infissi esterni ed interni: ingresso con vetrina in alluminio, porte interne in legno, infissi esterni a vetro singolo e con telaio semplice in alluminio.

Scale: scala in c.a.

Impianto termico: caldaia non presente.

E' presente una scala esterna aperta, di sicurezza, che conduce anche sul terrazzo di copertura, ed un montacarichi interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

L'immobile risulta utilizzato in parte dal debitore.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

L'immobile risulta utilizzato in parte dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/07/1984 al 17/11/2017 | **** Omissis **** | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Maurizio D'Errico | 19/07/1984 | 3527 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|----------------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------|
| | | Frosinone | 24/07/1984 | 10835 | 9635 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'atto di donazione trascritto il 24.07.1984 al n. 9635 compare la particella n.721 che è stata soppressa con tabella di variazione del 24.06.2000 prot. 29009, originando la particella 646, di maggiore consistenza, pignorata.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/03/1976 al 17/11/2017 | **** Omissis **** | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Domenico Seraschi | 18/03/1976 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | FROSINONE | 14/04/1976 | 9462 | 4941 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Frosinone | 01/04/1976 | | 2042 |

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

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 17/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/10/2006
Reg. gen. 24537 - Reg. part. 5571
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ortolan Annamaria
Data: 20/10/2006
N° repertorio: 207802/9185
Note: Nella suddetta iscrizione sono indicati i sub. 5 e 6 da cui derivano i beni pignorati.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 26/03/2008
Reg. gen. 6587 - Reg. part. 1114
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ortolan Annamaria
Data: 25/03/2008
N° repertorio: 214690/10705
Note: Nella suddetta iscrizione sono indicati i sub. 5 e 6 da cui derivano i beni pignorati.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/06/2017
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 7280
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 17/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/10/2006

Reg. gen. 24537 - Reg. part. 5571

Importo: € 200.000,00

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

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

Rogante: Notaio Ortolan Annamaria

Data: 20/10/2006

N° repertorio: 207802/9185

Note: Nella suddetta iscrizione sono indicati i sub. 5 e 6 da cui derivano i beni pignorati.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 26/03/2008

Reg. gen. 6587 - Reg. part. 1114

Importo: € 500.000,00

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

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

Rogante: Notaio Ortolan Annamaria

Data: 25/03/2008

N° repertorio: 214690/10705

Note: Nella suddetta iscrizione sono indicati i sub. 5 e 6 da cui derivano i beni pignorati.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 21/06/2017

Reg. gen. 9504 - Reg. part. 7280

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

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

L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n.31 del 25/07/1984 (Pos.30/1984).

Al riguardo si osserva che esiste una difformità rispetto alla suddetta Concessione riguardante il secondo piano sottostrada, ove:

- è stato chiusa una zona prevista in Concessione a portico

- al posto del terrapieno previsto in Concessione è stato realizzato un locale interrato.

Tale difformità sono comunque sanabile, trattandosi di locale interrato; pertanto dovrà essere presentata, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/01 e dell'art.40, comma sesto, della Legge 47/85.

Il costo presumibile della sanatoria può essere forfettariamente stimato in € 10.000,00 (diconsi Euro diecimila//00).

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

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

L'immobile è stato costruito con Licenza di Costruzione n.5 del 21/01/1976 (Pos.39/1975). Si precisa che non è stato possibile visionare l'elaborato grafico di detta Licenza in quanto non rinvenibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Ripi.

Si osserva inoltre che nei locali sono presenti nei divisori in cartongesso (funzionali all'attività che prima vi si svolgeva) non aventi alcuna rilevanza dal punto di vista edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SUCCURRE MISERIS

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris
Il bene consiste in un complesso commerciale ubicato nella periferia del Comune di Ripi, in Via Succurre Miseris. Per accedere al bene occorre transitare su una strada privata, non oggetto di pignoramento, che parte dalla strada comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 646, Sub. 10, Categoria F1 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 13, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 598.544,00

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris
Il bene consiste in un complesso commerciale ubicato nella periferia del Comune di Ripi, in Via Succurre Miseris. Per accedere al bene occorre transitare su una strada privata, non oggetto di pignoramento, che parte dalla strada comunale. Si osserva che il BENE N° 1 ed il BENE N° 2 costituiscono di fatto un unico complesso immobiliare; per questo motivo è stato formato un lotto unico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 646, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 530.136,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | 748,18 mq | 800,00 €/mq | € 598.544,00 | 100,00 | € 598.544,00 |
| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | 662,67 mq | 800,00 €/mq | € 530.136,00 | 100,00 | € 530.136,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 1.128.680,00 |

Valore di stima: € 1.128.680,00

Deprezzamento del 0,89 %

Valore finale di stima: € 1.118.680,00

Il deprezzamento tiene conto del costo presumibile che dovrà essere sostenuto per la presentazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, della domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/01 e dell'art.40, comma sesto, della Legge 47/85.
Questo costo è stato forfettariamente stimato in € 10.000,00 (diconsi Euro diecimila//00).

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

Frosinone, li 24/01/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Turriziani Colonna Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Comunicazione di sopralluogo (Aggiornamento al 03/10/2017)
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 23/10/2017)
- ✓ Altri allegati - Mappa catastale (Aggiornamento al 02/10/2017)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure storiche urbano (Aggiornamento al 02/10/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure storiche terreni (Aggiornamento al 20/11/2017)
- ✓ Atto di provenienza - Donazione trascr. 9635/1984 (Aggiornamento al 20/11/2017)
- ✓ Atto di provenienza - Donazione trascr.4941/1976 (Aggiornamento al 20/11/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario sui debitori (Aggiornamento al 17/11/2017)
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 02/10/2017)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/10/2017)
- ✓ Altri allegati - Perizia in versione privacy (Aggiornamento al 24/10/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris
Il bene consiste in un complesso commerciale ubicato nella periferia del Comune di Ripi, in Via Succurre Miseris. Per accedere al bene occorre transitare su una strada privata, non oggetto di pignoramento, che parte dalla strada comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 646, Sub. 10, Categoria F1 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via Succurre Miseris
Il bene consiste in un complesso commerciale ubicato nella periferia del Comune di Ripi, in Via Succurre Miseris. Per accedere al bene occorre transitare su una strada privata, non oggetto di pignoramento, che parte dalla strada comunale. Si osserva che il BENE N° 1 ed il BENE N° 2 costituiscono di fatto un unico complesso immobiliare; per questo motivo è stato formato un lotto unico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 646, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 1.118.680,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.118.680,00

| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 646, Sub. 10, Categoria F1 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 13, Categoria C6 | Superficie | 748,18 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile è in mediocre stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Il bene consiste in un complesso commerciale ubicato nella periferia del Comune di Ripi, in Via Succurre Miseris. Per accedere al bene occorre transitare su una strada privata, non oggetto di pignoramento, che parte dalla strada comunale. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta utilizzato in parte dal debitore. | | |

| Bene N° 2 - Fabbricato commerciale | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Ripi (FR) - Via Succurre Miseris | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 646, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 646, Sub. 9, Categoria C6 | Superficie | 662,67 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile è in mediocre stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Il bene consiste in un complesso commerciale ubicato nella periferia del Comune di Ripi, in Via Succurre Miseris. Per accedere al bene occorre transitare su una strada privata, non oggetto di pignoramento, che parte dalla strada comunale. Si osserva che il BENE N° 1 ed il BENE N° 2 costituiscono di fatto un unico complesso immobiliare; per questo motivo è stato formato un lotto unico. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta utilizzato in parte dal debitore. | | |