
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	4
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	5
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	6
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	6
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	6
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	7
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	8
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	9
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	9
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc.....	10
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc.....	11



Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	13
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	16
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	17
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2021 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.725.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	27
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	29



INCARICO

In data _____, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc
- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

- Immobile sito nel comune di Morolo, Contrada Morolo Scalo s.n.c., distinto in Catasto al foglio 1, particella 4, subalterno 7.

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo, di un fabbricato di maggior consistenza, di due piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, allo stato attuale ultimato, con copertura a tetto, e facciate esterne intonacate (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'intero fabbricato è stato edificato nel 1990. L'unità immobiliare in oggetto è composta al piano terra da un vano scala di 14,25 mq (vedi foto n. 4) dal quale si ha accesso all'abitazione del piano primo, al piano primo da un vano scala di 14,25 mq (vedi foto n. 5), un salotto di 31,86 mq (vedi foto n. 6), una sala da pranzo di 12,35 mq (vedi foto n. 7), un angolo cottura di 7,31 mq (vedi foto n. 8), un terrazzo di 27,70 mq (vedi foto n. 9 e 10), un W.C. utilizzato come ripostiglio di 5,04 mq (vedi foto n. 11), un disimpegno di 4,58 mq (vedi foto n. 12), una camera di 18,70 mq (vedi foto n. 13), un balcone di 5,82 mq (vedi foto n. 14), un bagno di 5,92 mq (vedi foto n. 15), una camera di 15,95 mq (vedi foto n. 16) e un balcone di 5,50 mq (vedi foto n. 17). L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni con finestre in alluminio con persiane ad anta, impianti completi e sottotraccia.

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

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

- Immobile sito nel comune di Morolo, Contrada Morolo Scalo s.n.c., distinto in Catasto al foglio 1, particella 4, subalterno 6.

Trattasi di complesso industriale composto da:

- locali ad uso ufficio al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, di due piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, allo stato attuale ultimato, con copertura a tetto, e facciate esterne intonacate (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'intero fabbricato è stato edificato nel 1990. L'immobile in oggetto è composto da un portico di 12,49 mq (vedi foto n. 18), un ufficio di 22,41 mq (vedi foto n. 19), un



ufficio di 28,80 mq (vedi foto n. 20), un ufficio di 14,15 mq (vedi foto n. 21), un disimpegno di 3,95 mq (vedi foto n. 22), un bagno di 4,72 mq (vedi foto n. 23) e un ufficio di 19,73 mq (vedi foto n. 24). L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in alluminio ed esterni con finestre in alluminio con grate in ferro, impianti completi e sottotraccia;

- un capannone industriale edificato nel 2010, con altezza interna di 9,00 ml, della superficie interna di 2009,93 mq (vedi foto n. 25 e 26), ad unica elevazione con struttura portante in pannelli prefabbricati di C.A., pavimento in c.a. industriale, impianto elettrico fuori traccia ed infissi in ferro. In fase di accesso sopraluogo il sottoscritto CTU ha potuto accertare che all'interno del detto capannone vi sono macchinari per la separazione ed imballaggio di materiali di scarto plastici (vedi foto da n. 27 a 31), e numerosi cumuli di materiale non trattato (vedi foto da n. 32 a 36);

- un capannone industriale edificato nel 2008, con altezza interna di 8,60 ml, della superficie interna di 971,92 mq (vedi foto n. 37 e 38), ad unica elevazione con struttura portante in pannelli prefabbricati di C.A., pavimento in c.a. industriale, impianto elettrico fuori traccia ed infissi in ferro. In fase di accesso sopraluogo il sottoscritto CTU ha potuto accertare la presenza all'interno del detto capannone di n. 5 motrici, un furgone, un rimorchio (vedi foto da n. 39 a 42), un box prefabbricato, alcuni macchinari e materiale plastico, ferroso ed elettronico (vedi foto da n. 43 a 48);

Il complesso industriale ha ingresso diretto dalla strada provinciale SP11 attraverso due accessi con cancelli in ferro scorrevoli (vedi foto n. 49 e 50).

L'area esterna del complesso industriale di circa 12.600,00 mq è tenuta a piazzale asfaltato sul quale risultano essere stata installata una pesa interrata

(vedi foto n. 51), edificate una cabina elettrica (vedi foto n. 52), una centrale idrica (vedi foto n. 53), un depuratore (vedi foto n. 54), e stoccati numerosi contenitori in ferro sia vuoti che pieni di materiale plastico o ferroso (vedi foto n. 25 e da 55 a 60) nonché cumuli di materiale ligneo, (vedi foto n. 61 e 62), di cavi elettrici (vedi foto n. 63), pneumatici (vedi foto n. 64), di materiale misto (vedi foto n. 65, 66 e 67), e balle di materiale plastico (vedi foto da n. 68 a 72).

La particella 4 confina a nord est con terreni nel comune di Sgurgola, a nord ovest con la p.lla 263 e a sud ovest con le p.lle 313 e 316.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc
- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

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

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC



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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

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 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

L'immobile in oggetto confina su tutti i lati con il subalterno 6.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

La particella 4 confina a nord est con terreni nel comune di Sgurgola, a nord ovest con la p.lla 263 e a sud ovest con le p.lle 313 e 316.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano scala al piano terra	14,25 mq	18,73 mq	1,00	18,73 mq	0,00 m	terra
Appartamento	115,96 mq	141,11 mq	1,00	141,11 mq	2,95 m	primo
Balconi e terrazzo	39,02 mq	39,02 mq	0,40	15,61 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				175,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali Uffici	93,76 mq	110,52 mq	1,00	110,52 mq	2,95 m	terra
Portico	12,49 mq	12,49 mq	0,35	4,37 mq	0,00 m	terra
Capannone 1	2009,93 mq	2042,22 mq	1,00	2042,22 mq	9,00 m	terra
capannone 2	971,92 mq	1002,90 mq	1,00	1002,90 mq	8,60 m	terra
Piazzale	12600,00 mq	12600,00 mq	0,10	1260,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4420,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4420,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	4	7		A3	1	5.5	129 mq	255,65 €	1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame della planimetria catastale è risultato che la stessa non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto CTU in fase di accesso sopraluogo. Le difformità riscontrate consistono nell'avvenuta demolizione parziale di un tramezzo dell'angolo cottura con la creazione di una mensola e nella mancata restituzione grafica del vano scala al piano terra, presente nella planimetria del sottostante sub. 7. L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale. Per tale aggiornamento della planimetria catastale il sottoscritto stima un costo pari ad € 650,00.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	4	6		D1				20626 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame della planimetria catastale è risultato che la stessa non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto CTU in fase di accesso sopraluogo. Le difformità riscontrate consistono nell'ampliamento di un piccolo vano caldaia e nella chiusura del portico e nella diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato ad uso uffici, e dall'errata restituzione grafica nella planimetria dell'opificio (B) dovuta alla presenza di n. 6 pilastri.

L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale. Per tale aggiornamento delle planimetrie catastali il sottoscritto stima un costo pari ad € 1.000,00.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC



Con atto notaio Ortolan del 3.0/07/2010 Rep. 222109 (vedi allegati) è stata costituita servitù per interventi di mitigazione acustica su ricettori per il contenimento e l'abbattimento del rumore derivante da traffico ferroviario a seguito di procedimento espropriativo per causa di pubblica utilità.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Con atto notaio Ortolan del 3.0/07/2010 Rep. 222109 (vedi allegati) è stata costituita servitù per interventi di mitigazione acustica su ricettori per il contenimento e l'abbattimento del rumore derivante da traffico ferroviario a seguito di procedimento espropriativo per causa di pubblica utilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta essere occupato dal sig. ##Ndaw Saer# nato a Dakar (Senegal) il 26/01/1959 C.F. NDWSRA59A26Z343Y e dai componenti della propria famiglia sig.ra #Diagne Nogaye# nata a Dakar (Senegal) il 16/03/1965 C.F. DGNNGY65C56Z343R (MOGLIE), sig.ra #Ndaw Dieinaba Antonietta# nata a Alatri il 14/06/1998 C.F. NDWDNB98H54A123I (FIGLIA) e il sig. #Diagne Cheikh# nato a Guediawaye (Senegal) il 05/11/1976 (COGNATO).

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/02/2022
- Scadenza contratto: 15/02/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 10.000,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 10.000,00



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Fragomeni	23/11/1989	13028	5177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Fragomeni	23/11/1989	13028	5177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 09/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a FROSINONE il 26/07/1996
Reg. gen. 10373 - Reg. part. 1240
Quota: 1/1
Importo: € 3.227.855,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.291.142,25
Percentuale interessi: 10,83 %
Rogante: ORTOLAN ANNAMARIA
Data: 18/07/1996
N° repertorio: 77695
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 24/12/2004
Reg. gen. 36134 - Reg. part. 9456
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 3,08 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 31125
N° raccolta: 14431
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 05/06/2009
Reg. gen. 14242 - Reg. part. 1856
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: FRAGOMENI CARLO

Data: 04/06/2009

N° repertorio: 34787

N° raccolta: 16920

- **PRIVILEGIO** derivante da PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE
Iscritto a FROSINONE il 07/12/2012
Reg. gen. 22966 - Reg. part. 1789
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 37348
N° raccolta: 18661
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 07/12/2012
Reg. gen. 22965 - Reg. part. 1788
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 37348
N° raccolta: 18661
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a FROSINONE il 21/02/2019
Reg. gen. 2839 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,683 %
Rogante: DI ROSA PAOLA
Data: 18/02/2019
N° repertorio: 13515
N° raccolta: 7624
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a FROSINONE il 22/02/2019
Reg. gen. 2972 - Reg. part. 362



Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,683 %
Rogante: DI ROSA PAOLA
Data: 18/02/2019
N° repertorio: 13516
N° raccolta: 7625

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 10/06/2020
Reg. gen. 6605 - Reg. part. 812
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.018,40
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 05/06/2020
N° repertorio: 510
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 12/10/2021
Reg. gen. 16590 - Reg. part. 13520
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 09/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a FROSINONE il 26/07/1996
Reg. gen. 10373 - Reg. part. 1240
Quota: 1/1
Importo: € 3.227.855,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.291.142,25
Percentuale interessi: 10,83 %
Rogante: ORTOLAN ANNAMARIA
Data: 18/07/1996
N° repertorio: 77695

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 24/12/2004
Reg. gen. 36134 - Reg. part. 9456
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 3,08 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 31125
N° raccolta: 14431
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 05/06/2009
Reg. gen. 14242 - Reg. part. 1856
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 04/06/2009
N° repertorio: 34787
N° raccolta: 16920
- **PRIVILEGIO** derivante da PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE
Iscritto a FROSINONE il 07/12/2012
Reg. gen. 22966 - Reg. part. 1789
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 37348
N° raccolta: 18661
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 07/12/2012
Reg. gen. 22965 - Reg. part. 1788
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 37348
N° raccolta: 18661

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a FROSINONE il 21/02/2019
Reg. gen. 2839 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,683 %
Rogante: DI ROSA PAOLA
Data: 18/02/2019
N° repertorio: 13515
N° raccolta: 7624

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a FROSINONE il 22/02/2019
Reg. gen. 2972 - Reg. part. 362
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,683 %
Rogante: DI ROSA PAOLA
Data: 18/02/2019
N° repertorio: 13516
N° raccolta: 7625

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FROSINONE il 10/06/2020
Reg. gen. 6605 - Reg. part. 812
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.018,40
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 05/06/2020
N° repertorio: 510
N° raccolta: 2020

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 12/10/2021

Reg. gen. 16590 - Reg. part. 13520

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'appartamento attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Morolo al Foglio 1, particella 4, subalterno 7 è stato edificato con Concessione Edilizia n. 8/1990 del 14/04/1990. Successivamente per lo stesso è stato rilasciato il Permesso di Agibilità prot. 416 del 26/01/1999 (vedi allegati).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento oggetto della presente risulta essere difforme dal progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 8/1990 del 14/04/1990. Tali difformità consistono nella chiusura del vano porta del vano scala al piano terra con apertura del vano porta sul muro esterno, nell'apertura di una finestra nel vano scala lato nord ovest, nella chiusura del vano finestra nel vano scala lato sud est, e nella diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano primo dovuta alla demolizione di tramjezzature interne e creazione di un pramezzo con vano porta tra il salotto ed il disimpegno e dalla chiusura di una finestra nella sala da pranzo lato sud est. Tali difformità possono essere sanate con pratica edilizia in sanatoria al costo di € 1000,00 per sanzione amministrativa e circa € 4.850,00 per spese tecniche.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile ad uso ufficio e il capannone 1 attualmente censit1 nel Catasto Fabbricati del Comune di Morolo al Foglio 1, particella 4, subalterno 6 sono stati edificati con Concessione Edilizia n. 8/1990 del 14/04/1990. Successivamente per l'immobile ad uso uffici e il capannone 1 è stato rilasciato il Permesso di Agibilità prot. 764 del 16/02/1993 (vedi allegati). Con Denuncia di Inizio Attività prot. 2161 del 11/04/2000 veniva edificata sull'area cortilizia una cabina elettrica. Con Denuncia di Inizio Attività prot. 3448 del 05/07/2001 avveniva



l'installazione sull'area cortilizia dell'impianto di depurazione. Con Permesso di Costruire n. 17/2008 del 25/11/2008 veniva edificato il capannone 2. Con Permesso di Costruire n. 14/2010 del 09/12/2010 veniva edificato mediante demolizione e ricostruzione l'attuale capannone 2 e successivamente per lo stesso veniva rilasciato il Permesso di Agibilità prot. 8905 del 23/11/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile ad uso ufficio non corrisponde al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 8/1990 del 14/04/1990. Tali difformità sono dovute dall'avvenuta chiusura del portico, nella creazione di un vano finestra tra il portico e l'ufficio, nella trasformazione di due vani porta in finestre, nell'edificazione di un piccolo vano caldaia esterno e nella demolizione di alcune tramezzature con diversa distribuzione degli spazi interni, opere eseguite in assenza di titoli edilizi abilitativi.

Tali difformità possono essere sanate con pratica edilizia in sanatoria al costo di € 1000,00 per sanzione amministrativa e circa € 6.000,00 per spese tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc
- Immobile sito nel comune di Morolo, Contrada Morolo Scalo s.n.c., distinto in Catasto al foglio 1, particella 4, subalterno 7. Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo, di un fabbricato di maggior consistenza, di due piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, allo stato attuale ultimato, con copertura a tetto, e facciate esterne intonacate (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'intero fabbricato è stato edificato nel 1990. L'unità immobiliare in oggetto è composta al piano terra da un vano scala di 14,25 mq (vedi foto n. 4) dal quale si ha accesso all'abitazione del piano primo, al piano primo da un vano scala di 14,25 mq (vedi foto n. 5), un salotto di 31,86 mq (vedi foto n. 6), una sala da pranzo di 12,35 mq (vedi foto n. 7), un angolo cottura di 7,31 mq (vedi foto n. 8), un terrazzo di 27,70 mq (vedi foto n. 9 e 10), un W.C. utilizzato come ripostiglio di 5,04 mq (vedi foto n. 11), un disimpegno di 4,58 mq (vedi foto n. 12), una camera di 18,70 mq (vedi foto n. 13), un balcone di 5,82 mq (vedi foto n. 14), un bagno di 5,92 mq (vedi foto n. 15), una camera di 15,95 mq (vedi foto n. 16) e un balcone di 5,50 mq (vedi foto n. 17). L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni con finestre in alluminio con persiane ad anta, impianti completi e sottotraccia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 4, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.725,00
La valutazione del bene pignorato verrà eseguita in base all'effettivo stato dello stesso al momento del sopralluogo, in relazione alla ubicazione, destinazione, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, posizione amministrativa e regolarità urbanistica.
Metodo di stima.
Sarà adottato il metodo di stima diretto comparativo, con riferimento ai prezzi medi di mercato comunemente praticati per immobili simili e con riguardo a contratti e dati non influenzati da fattori particolari.
Esito delle ricerche di mercato.
Dalle ricerche di mercato eseguite è risultato che per le abitazioni site in Morolo, Contrada Morolo Scalo, i prezzi medi a metro quadrato di superficie commerciale(1) variano da un minimo di Euro 400,00 ad un massimo di Euro 580,00, a seconda del loro stato di manutenzione, conservazione e consistenza.
(1) : intesa superficie commerciale, quella costituita dalla superficie del fabbricato compresa quella delle murature perimetrali, quella di balconi e terrazzi al 25%, quella di cantine e garage al 50% e quella delle aree scoperte ad uso esclusivo al 15% (per le aree scoperte ad uso esclusivo prive di qualsiasi tipo di rifinitura e tenute a verde "orto e/o giardino ecc." verrà considerato il 5% della superficie totale).



- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc
- Immobile sito nel comune di Morolo, Contrada Morolo Scalo s.n.c., distinto in Catasto al foglio 1, particella 4, subalterno 6. Trattasi di complesso industriale composto da: - locali ad uso ufficio al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, di due piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, allo stato attuale ultimato, con copertura a tetto, e facciate esterne intonacate (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'intero fabbricato è stato edificato nel 1990. L'immobile in oggetto è composto da un portico di 12,49 mq (vedi foto n. 18) , un ufficio di 22,41 mq (vedi foto n. 19), un ufficio di 28,80 mq (vedi foto n. 20), un ufficio di 14,15 mq (vedi foto n. 21), un disimpegno di 3,95 mq (vedi foto n. 22), un bagno di 4,72 mq (vedi foto n. 23) e un ufficio di 19,73 mq (vedi foto n. 24). L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in alluminio ed esterni con finestre in alluminio con grate in ferro, impianti completi e sottotraccia; - un capannone industriale edificato nel 2010, con altezza interna di 9,00 ml, della superficie interna di 2009,93 mq (vedi foto n. 25 e 26), ad unica elevazione con struttura portante in pannelli prefabbricati di C.A., pavimento in c.a. industriale, impianto elettrico fuori traccia ed infissi in ferro. In fase di accesso sopraluogo il sottoscritto CTU ha potuto accertare che all'interno del detto capannone vi sono macchinari per la separazione ed imballaggio di materiali di scarto plastici (vedi foto da n. 27 a 31), e numerosi cumuli di materiale non trattato (vedi foto da n. 32 a 36); - un capannone industriale edificato nel 2008, con altezza interna di 8,60 ml, della superficie interna di 971,92 mq (vedi foto n. 37 e 38), ad unica elevazione con struttura portante in pannelli prefabbricati di C.A., pavimento in c.a. industriale, impianto elettrico fuori traccia ed infissi in ferro. In fase di accesso sopraluogo il sottoscritto CTU ha potuto accertare la presenza all'interno del detto capannone di n. 5 motrici, un furgone, un rimorchio (vedi foto da n. 39 a 42), un box prefabbricato, alcuni macchinari e materiale plastico, ferroso ed elettronico (vedi foto da n. 43 a 48); Il complesso industriale ha ingresso diretto dalla strada provinciale SP11 attraverso due accessi con cancelli in ferro scorrevoli (vedi foto n. 49 e 50). L'area esterna del complesso industriale di circa 12.600,00 mq è tenuta a piazzale asfaltato sul quale risultano essere stata installata una pesa interrata (vedi foto n. 51), edificate una cabina elettrica (vedi foto n. 52), una centrale idrica (vedi foto n. 53), un depuratore (vedi foto n. 54), e stoccati numerosi contenitori in ferro sia vuoti che pieni di materiale plastico o ferroso (vedi foto n. 25 e da 55 a 60) nonché cumuli di materiale ligneo, (vedi foto n. 61 e 62), di cavi elettrici (vedi foto n. 63), pneumatici (vedi foto n. 64), di materiale misto (vedi foto n. 65, 66 e 67), e balle di materiale plastico (vedi foto da n. 68 a 72). La particella 4 confina a nord est con terreni nel comune di Sgurgola, a nord ovest con la p.lla 263 e a sud ovest con le p.lle 313 e 316.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 4, Sub. 6, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 2.652.006,00

La valutazione del bene pignorato verrà eseguita in base all'effettivo stato dello stesso al momento del sopralluogo, in relazione alla ubicazione, destinazione, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, posizione amministrativa e regolarità urbanistica.

Metodo di stima.

Sarà adottato il metodo di stima diretto comparativo, con riferimento ai prezzi medi di mercato comunemente praticati per immobili simili e con riguardo a contratti e dati non influenzati da fattori particolari.

Esito delle ricerche di mercato.

Dalle ricerche di mercato eseguite è risultato che per i capannoni industriali e loro uffici siti in Morolo, Contrada Morolo Scalo, i prezzi medi a metro quadrato di superficie commerciale(1) variano da un minimo di Euro 450,00 ad un massimo di Euro 700,00, a seconda del loro stato di manutenzione, conservazione e consistenza.

(1) : intesa superficie commerciale, quella costituita dalla superficie del fabbricato compresa quella delle murature perimetrali, quella di balconi e terrazzi al 25%, quella di cantine e garage al 50% e quella delle aree scoperte ad uso esclusivo al 15% (per le aree scoperte ad uso esclusivo prive di qualsiasi tipo di rifinitura e tenute a verde "orto e/o giardino ecc. verrà considerato il 5% della superficie totale).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	175,45 mq	50.000,00 €/mq	€ 87.725,00	100,00%	€ 87.725,00
Bene N° 2 - Complesso industriale Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc	4420,01 mq	600,00 €/mq	€ 2.652.006,00	100,00%	€ 2.652.006,00
				Valore di stima:	€ 2.739.731,00

Valore di stima: € 2.739.731,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per l'aggiornamento della planimetria catastale abitazione	650,00	€
Costo per pratica edilizia in sanatoria abitazione	4850,00	€
Sanzione Amministrativa per Sanatoria Edilizia abitazione	1000,00	€
Costi per l'aggiornamento della planimetria catastale uffici e opificio 2	1000,00	€
Costo per pratica edilizia in sanatoria uffici	6000,00	€
Sanzione Amministrativa per Sanatoria Edilizia uffici	1000,00	€

Valore finale di stima: € 2.725.000,00

Superficie commerciale abitazione = 175,45 mq

Valutazione

Mq 175,45 a € 500,00/mq = € 87.725,00

A detrarre:

- Costi per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 650,00

- Costo per pratica edilizia in sanatoria = € 4.850,00

- Sanzione Amministrativa per Sanatoria Edilizia = € 1.000,00

Valutazione base asta abitazione = € 87.725,00 - € 650,00 - € 4.850,00 - € 1.000,00 = € 81.225,00

Superficie commerciale complesso industriale = 4.420,01 mq

Valutazione



Mq 4.420,01 a € 600,00/mq = € 2.652.006,00

A detrarre:

- Costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali = € 1.000,00

- Costo per pratica edilizia in sanatoria = € 6.000,00

- Sanzione Amministrativa per Sanatoria Edilizia = € 1.000,00

Valutazione base asta complesso industriale = € 2.652.006,00 - € 1.000,00 - € 6.000,00 - € 1.000,00 = € 2.644.006,00

Valutazione base asta totale = € 81.225,00 + € 2.644.006,00 = € 2.725.231,00 che si arrotonda a € 2.725.000,00.

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 10/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palmieri Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - verbale redatto in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - visura camerale
- ✓ Visure e schede catastali - visure catastali dei beni
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - elenco subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - planimetrie dello stato dei luoghi
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 8/1990 con relativo progetto ed autorizzazione antisismica
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di Agibilità Capannone Industriale prot 764-1993



- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di Agibilità Abitazione prot 416-1999
- ✓ Concessione edilizia - Denuncia di Inizio Attività del 11-04-2000 prot 2161
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire 17-2008 con relativo progetto ed autorizzazione antisismica
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire 14-2010 con relativo progetto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di Agibilità Capannone prot 8905-2012
- ✓ Atto di provenienza - Atto notaio Fragomeni del 23-11-1989 rep 13028
- ✓ Altri allegati - Atto notaio Ortolan del 30-07-2010 rep 222109
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Contratto d'affitto di azienda



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc
- Immobile sito nel comune di Morolo, Contrada Morolo Scalo s.n.c., distinto in Catasto al foglio 1, particella 4, subalterno 7. Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo, di un fabbricato di maggior consistenza, di due piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, allo stato attuale ultimato, con copertura a tetto, e facciate esterne intonacate (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'intero fabbricato è stato edificato nel 1990. L'unità immobiliare in oggetto è composta al piano terra da un vano scala di 14,25 mq (vedi foto n. 4) dal quale si ha accesso all'abitazione del piano primo, al piano primo da un vano scala di 14,25 mq (vedi foto n. 5), un salotto di 31,86 mq (vedi foto n. 6), una sala da pranzo di 12,35 mq (vedi foto n. 7), un angolo cottura di 7,31 mq (vedi foto n. 8), un terrazzo di 27,70 mq (vedi foto n. 9 e 10), un W.C. utilizzato come ripostiglio di 5,04 mq (vedi foto n. 11), un disimpegno di 4,58 mq (vedi foto n. 12), una camera di 18,70 mq (vedi foto n. 13), un balcone di 5,82 mq (vedi foto n. 14), un bagno di 5,92 mq (vedi foto n. 15), una camera di 15,95 mq (vedi foto n. 16) e un balcone di 5,50 mq (vedi foto n. 17). L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni con finestre in alluminio con persiane ad anta, impianti completi e sottotraccia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 4, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc
- Immobile sito nel comune di Morolo, Contrada Morolo Scalo s.n.c., distinto in Catasto al foglio 1, particella 4, subalterno 6. Trattasi di complesso industriale composto da: - locali ad uso ufficio al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, di due piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, allo stato attuale ultimato, con copertura a tetto, e facciate esterne intonacate (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'intero fabbricato è stato edificato nel 1990. L'immobile in oggetto è composto da un portico di 12,49 mq (vedi foto n. 18), un ufficio di 22,41 mq (vedi foto n. 19), un ufficio di 28,80 mq (vedi foto n. 20), un ufficio di 14,15 mq (vedi foto n. 21), un disimpegno di 3,95 mq (vedi foto n. 22), un bagno di 4,72 mq (vedi foto n. 23) e un ufficio di 19,73 mq (vedi foto n. 24). L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in alluminio ed esterni con finestre in alluminio con grate in ferro, impianti completi e sottotraccia; - un capannone industriale edificato nel 2010, con altezza interna di 9,00 ml, della superficie interna di 2009,93 mq (vedi foto n. 25 e 26), ad unica elevazione con struttura portante in pannelli prefabbricati di C.A., pavimento in c.a. industriale, impianto elettrico fuori traccia ed infissi in ferro. In fase di accesso sopraluogo il sottoscritto CTU ha potuto accertare che all'interno del detto capannone vi sono macchinari per la separazione ed imballaggio di materiali di scarto plastici (vedi foto da n. 27 a 31), e numerosi cumuli di materiale non trattato (vedi foto da n. 32 a 36); - un capannone industriale edificato nel 2008, con altezza interna di 8,60 ml, della superficie interna di 971,92 mq (vedi foto n. 37 e 38), ad unica elevazione con struttura portante in pannelli prefabbricati di C.A., pavimento in c.a. industriale, impianto elettrico fuori traccia ed infissi in ferro. In fase di accesso sopraluogo il sottoscritto CTU ha potuto accertare la presenza all'interno del detto capannone di n. 5 motrici, un furgone, un rimorchio (vedi foto da n. 39 a 42), un box prefabbricato, alcuni macchinari e materiale plastico, ferroso ed elettronico (vedi foto da n. 43 a 48); Il complesso industriale ha ingresso diretto dalla strada provinciale SP11 attraverso due accessi con cancelli in ferro scorrevoli (vedi foto n. 49 e 50). L'area esterna del complesso industriale di circa 12.600,00 mq è tenuta a piazzale asfaltato sul quale risultano essere stata installata una pesa interrata (vedi foto n. 51), edificate una cabina elettrica (vedi foto n. 52), una centrale idrica (vedi foto n. 53), un depuratore (vedi foto n. 54), e stoccati numerosi contenitori in ferro sia vuoti che pieni di materiale plastico o ferroso (vedi foto n. 25 e da 55 a



60) nonché cumuli di materiale ligneo, (vedi foto n. 61 e 62), di cavi elettrici (vedi foto n. 63), pneumatici (vedi foto n. 64), di materiale misto (vedi foto n. 65, 66 e 67), e balle di materiale plastico (vedi foto da n. 68 a 72). La particella 4 confina a nord est con terreni nel comune di Sgurgola, a nord ovest con la p.lla 263 e a sud ovest con le p.lle 313 e 316. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 4, Sub. 6, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 2.725.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.725.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 4, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	175,45 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Morolo, Contrada Morolo Scalo s.n.c., distinto in Catasto al foglio 1, particella 4, subalterno 7. Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo, di un fabbricato di maggior consistenza, di due piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, allo stato attuale ultimato, con copertura a tetto, e facciate esterne intonacate (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'intero fabbricato è stato edificato nel 1990. L'unità immobiliare in oggetto è composta al piano terra da un vano scala di 14,25 mq (vedi foto n. 4) dal quale si ha accesso all'abitazione del piano primo, al piano primo da un vano scala di 14,25 mq (vedi foto n. 5), un salotto di 31,86 mq (vedi foto n. 6), una sala da pranzo di 12,35 mq (vedi foto n. 7), un angolo cottura di 7,31 mq (vedi foto n. 8), un terrazzo di 27,70 mq (vedi foto n. 9 e 10), un W.C. utilizzato come ripostiglio di 5,04 mq (vedi foto n. 11), un disimpegno di 4,58 mq (vedi foto n. 12), una camera di 18,70 mq (vedi foto n. 13), un balcone di 5,82 mq (vedi foto n. 14), un bagno di 5,92 mq (vedi foto n. 15), una camera di 15,95 mq (vedi foto n. 16) e un balcone di 5,50 mq (vedi foto n. 17). L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni con finestre in alluminio con persiane ad anta, impianti completi e sottotraccia.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Morolo (FR) - Contrada Morolo Scalo, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 4, Sub. 6, Categoria D1	Superficie	4420,01 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Morolo, Contrada Morolo Scalo s.n.c., distinto in Catasto al foglio 1, particella 4, subalterno 6. Trattasi di complesso industriale composto da: - locali ad uso ufficio al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, di due piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, allo stato attuale ultimato, con copertura a tetto, e facciate esterne intonacate (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'intero fabbricato è stato edificato nel 1990. L'immobile in oggetto è composto da un portico di 12,49 mq (vedi foto n. 18), un ufficio di 22,41 mq (vedi foto n. 19), un ufficio di 28,80 mq (vedi foto n. 20), un ufficio di 14,15 mq (vedi foto n. 21), un disimpegno di 3,95 mq (vedi foto n. 22), un bagno di 4,72 mq (vedi foto n. 23) e un ufficio di 19,73 mq (vedi foto n. 24). L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in alluminio ed esterni con finestre in alluminio con grate in ferro, impianti completi e sottotraccia;</p> <p>- un capannone industriale edificato nel 2010, con altezza interna di 9,00 ml, della superficie interna di 2009,93 mq (vedi foto n. 25 e 26), ad unica elevazione con struttura portante in pannelli prefabbricati di C.A., pavimento in c.a. industriale, impianto elettrico fuori traccia ed infissi in ferro. In fase di accesso sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto accertare che all'interno del detto capannone vi sono macchinari per la separazione ed imballaggio di materiali di scarto plastici (vedi foto da n. 27 a 31), e numerosi cumuli</p>		



	<p>di materiale non trattato (vedi foto da n. 32 a 36); - un capannone industriale edificato nel 2008, con altezza interna di 8,60 ml, della superficie interna di 971,92 mq (vedi foto n. 37 e 38), ad unica elevazione con struttura portante in pannelli prefabbricati di C.A., pavimento in c.a. industriale, impianto elettrico fuori traccia ed infissi in ferro. In fase di accesso sopraluogo il sottoscritto CTU ha potuto accertare la presenza all'interno del detto capannone di n. 5 motrici, un furgone, un rimorchio (vedi foto da n. 39 a 42), un box prefabbricato, alcuni macchinari e materiale plastico, ferroso ed elettronico (vedi foto da n. 43 a 48); Il complesso industriale ha ingresso diretto dalla strada provinciale SP11 attraverso due accessi con cancelli in ferro scorrevoli (vedi foto n. 49 e 50). L'area esterna del complesso industriale di circa 12.600,00 mq è tenuta a piazzale asfaltato sul quale risultano essere stata installata una pesa interrata (vedi foto n. 51), edificate una cabina elettrica (vedi foto n. 52), una centrale idrica (vedi foto n. 53), un depuratore (vedi foto n. 54), e stoccati numerosi contenitori in ferro sia vuoti che pieni di materiale plastico o ferroso (vedi foto n. 25 e da 55 a 60) nonché cumuli di materiale ligneo, (vedi foto n. 61 e 62), di cavi elettrici (vedi foto n. 63), pneumatici (vedi foto n. 64), di materiale misto (vedi foto n. 65, 66 e 67), e balle di materiale plastico (vedi foto da n. 68 a 72). La particella 4 confina a nord est con terreni nel comune di Sgurgola, a nord ovest con la p.lla 263 e a sud ovest con le p.lle 313 e 316.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a FROSINONE il 26/07/1996
Reg. gen. 10373 - Reg. part. 1240
Quota: 1/1
Importo: € 3.227.855,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.291.142,25
Percentuale interessi: 10,83 %
Rogante: ORTOLAN ANNAMARIA
Data: 18/07/1996
N° repertorio: 77695
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 24/12/2004
Reg. gen. 36134 - Reg. part. 9456
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 3,08 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 31125
N° raccolta: 14431
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 05/06/2009
Reg. gen. 14242 - Reg. part. 1856
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 04/06/2009
N° repertorio: 34787
N° raccolta: 16920
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 07/12/2012
Reg. gen. 22965 - Reg. part. 1788



Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 37348
N° raccolta: 18661

- **PRIVILEGIO** derivante da PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE

Iscritto a FROSINONE il 07/12/2012
Reg. gen. 22966 - Reg. part. 1789
Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 37348
N° raccolta: 18661

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a FROSINONE il 21/02/2019
Reg. gen. 2839 - Reg. part. 354
Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,683 %
Rogante: DI ROSA PAOLA
Data: 18/02/2019
N° repertorio: 13515
N° raccolta: 7624

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a FROSINONE il 22/02/2019
Reg. gen. 2972 - Reg. part. 362
Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,683 %
Rogante: DI ROSA PAOLA
Data: 18/02/2019
N° repertorio: 13516
N° raccolta: 7625



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 10/06/2020
Reg. gen. 6605 - Reg. part. 812
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.018,40
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 05/06/2020
N° repertorio: 510
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 12/10/2021
Reg. gen. 16590 - Reg. part. 13520
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MOROLO (FR) - CONTRADA MOROLO SCALO, SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a FROSINONE il 26/07/1996
Reg. gen. 10373 - Reg. part. 1240
Quota: 1/1
Importo: € 3.227.855,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.291.142,25
Percentuale interessi: 10,83 %
Rogante: ORTOLAN ANNAMARIA
Data: 18/07/1996
N° repertorio: 77695
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 24/12/2004
Reg. gen. 36134 - Reg. part. 9456
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 3,08 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 31125
N° raccolta: 14431

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 05/06/2009
Reg. gen. 14242 - Reg. part. 1856
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 04/06/2009
N° repertorio: 34787
N° raccolta: 16920
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 07/12/2012
Reg. gen. 22965 - Reg. part. 1788
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 37348
N° raccolta: 18661
- **PRIVILEGIO** derivante da PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE
Iscritto a FROSINONE il 07/12/2012
Reg. gen. 22966 - Reg. part. 1789
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: FRAGOMENI CARLO
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 37348
N° raccolta: 18661
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a FROSINONE il 21/02/2019
Reg. gen. 2839 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,683 %
Rogante: DI ROSA PAOLA
Data: 18/02/2019
N° repertorio: 13515
N° raccolta: 7624

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a FROSINONE il 22/02/2019
Reg. gen. 2972 - Reg. part. 362
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,683 %
Rogante: DI ROSA PAOLA
Data: 18/02/2019
N° repertorio: 13516
N° raccolta: 7625
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 10/06/2020
Reg. gen. 6605 - Reg. part. 812
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.018,40
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 05/06/2020
N° repertorio: 510
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 12/10/2021
Reg. gen. 16590 - Reg. part. 13520
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura





Foto n. 1:



Foto n. 2:



Foto n. 3:



Foto n. 4:



Foto n. 5:



Foto n. 6:

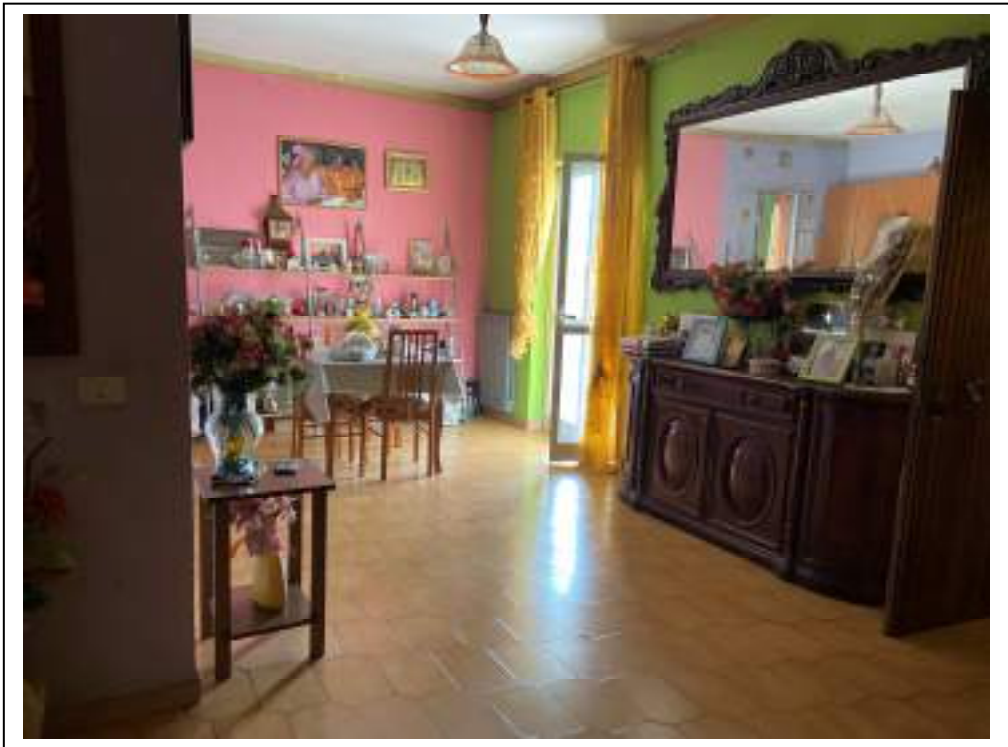


Foto n. 7:



Foto n. 8:



Foto n. 9:



Foto n. 10:



Foto n. 11:



Foto n. 12:



Foto n. 13:



Foto n. 14:

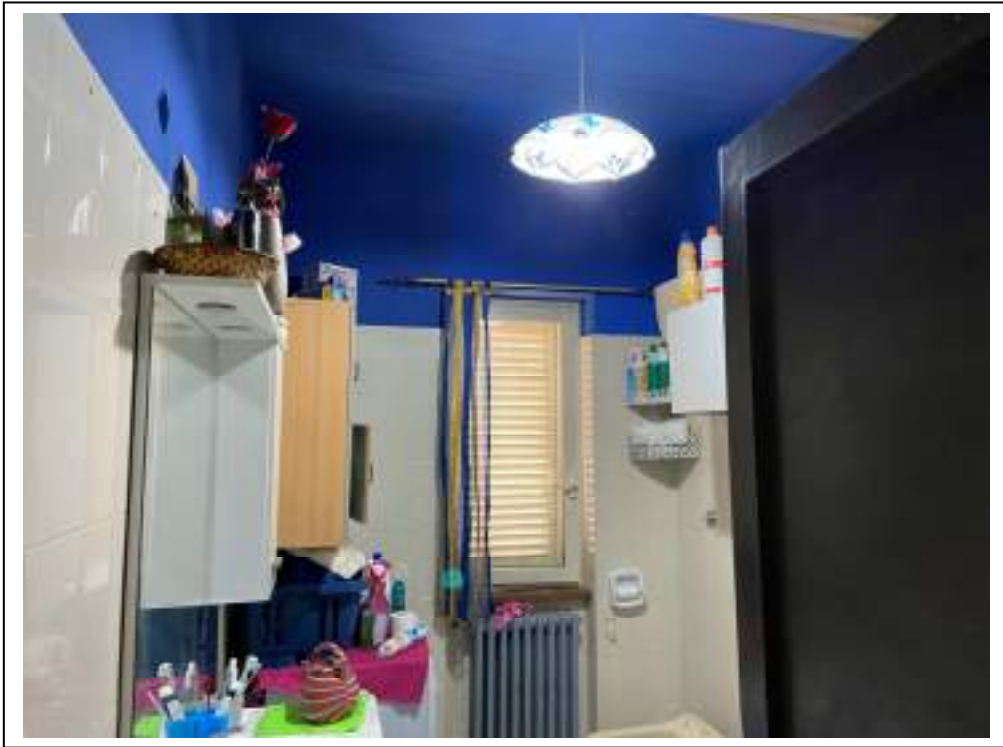


Foto n. 15:



Foto n. 16:

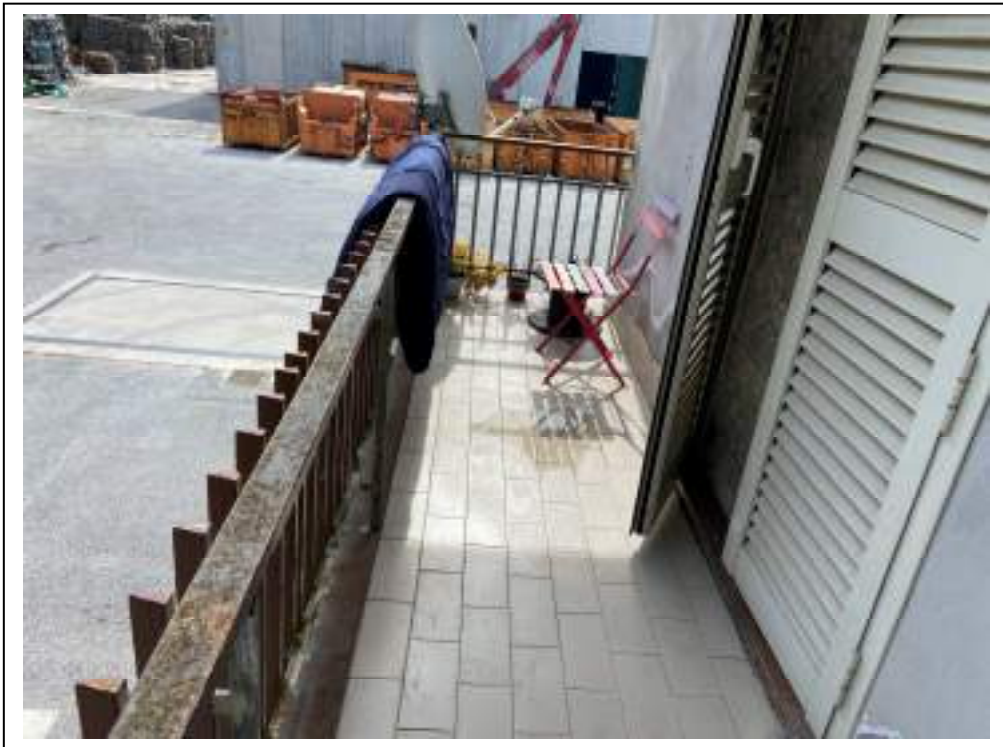


Foto n. 17:



Foto n. 18:



Foto n. 19:



Foto n. 20:



Foto n. 21:

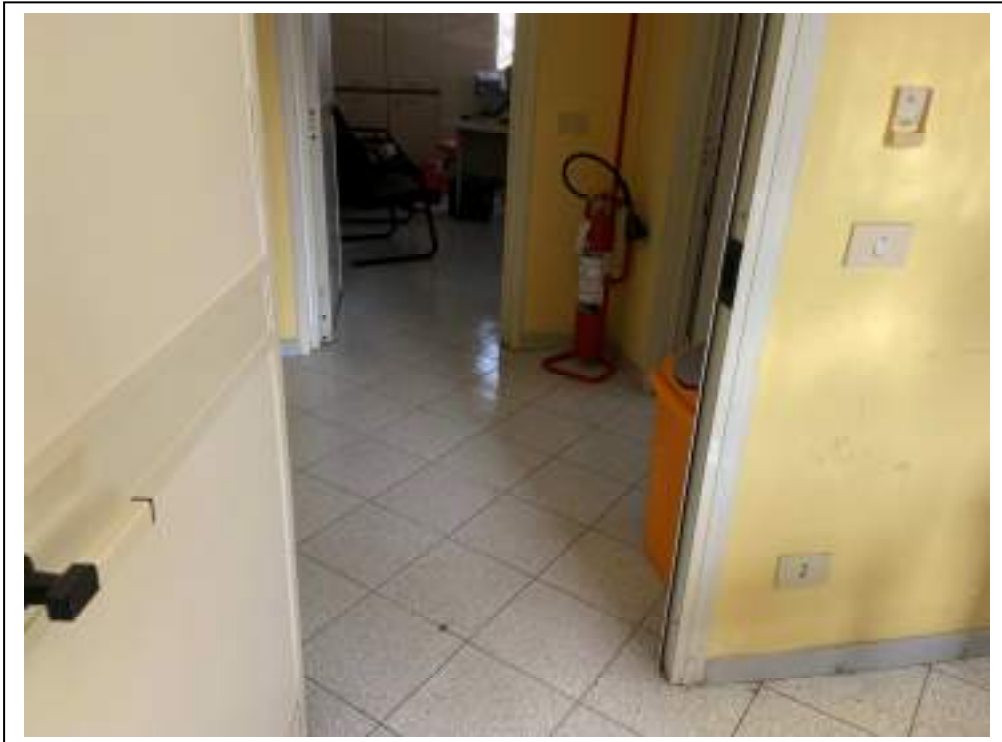


Foto n. 22:

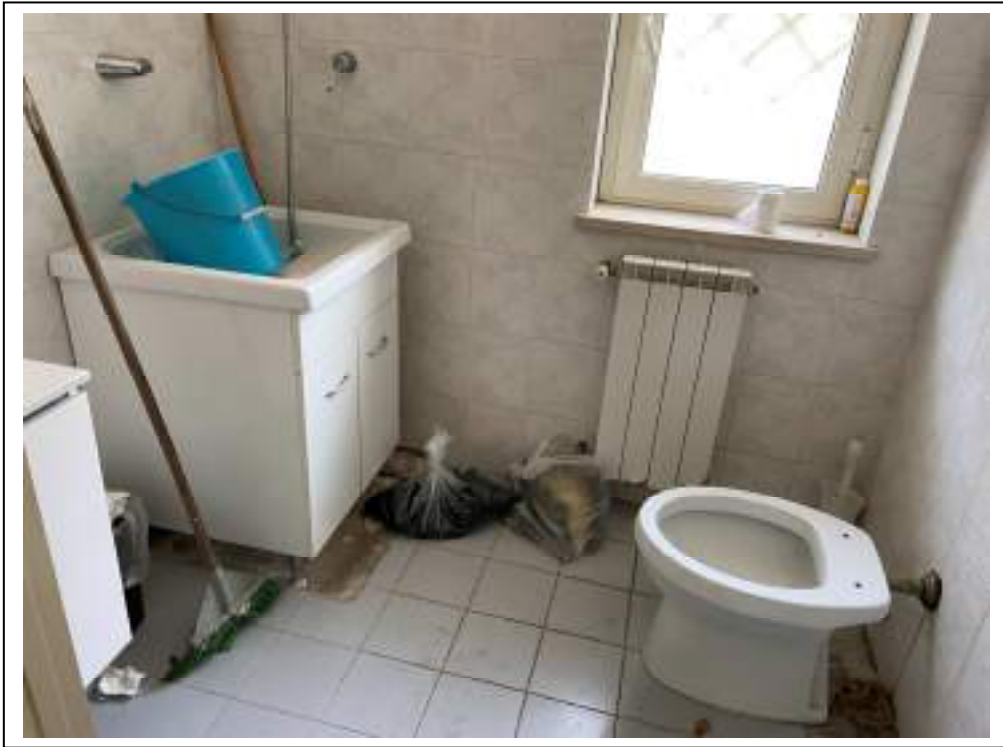


Foto n. 23:



Foto n. 24:



Foto n. 25:



Foto n. 26:



Foto n. 27:



Foto n. 28:



Foto n. 29:



Foto n. 30:



Foto n. 31:



Foto n. 32:



Foto n. 33:



Foto n. 34:



Foto n. 35:



Foto n. 36:



Foto n. 37:



Foto n. 38:



Foto n. 39:



Foto n. 40:



Foto n. 41:



Foto n. 42:



Foto n. 43:



Foto n. 44:



Foto n. 45:



Foto n. 46:



Foto n. 47:

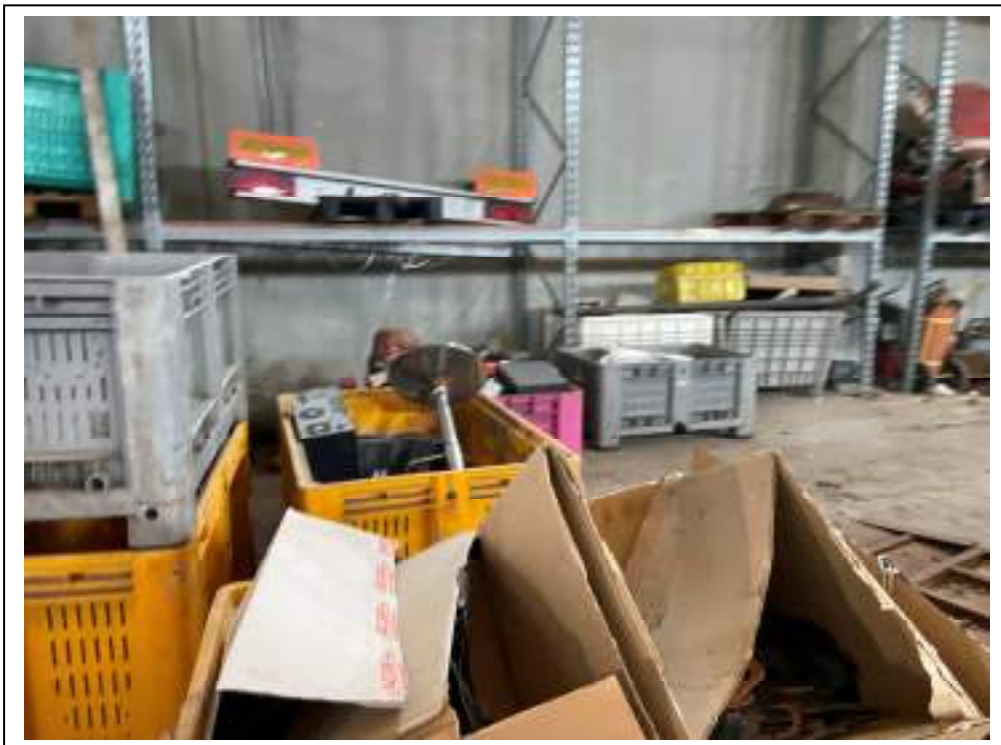


Foto n. 48:



Foto n. 49:



Foto n. 50:



Foto n. 51:



Foto n. 52:



Foto n. 53:



Foto n. 54:



Foto n. 55:



Foto n. 56:



Foto n. 57:



Foto n. 58:



Foto n. 59:



Foto n. 60:



Foto n. 61:



Foto n. 62:



Foto n. 63:



Foto n. 64:



Foto n. 65:



Foto n. 66:



Foto n. 67:



Foto n. 68:



Foto n. 69:



Foto n. 70:



Foto n. 71:



Foto n. 72: