

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	9
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	10
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	10
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	10
Confini	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	11
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	11
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	12
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	14
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	15
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	15
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	15
Parti Comuni.....	16



Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	16
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	16
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	16
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	17
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	17
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	22
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	24
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	24
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	25
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51.....	26
Lotto 2.....	27
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità.....	28
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29



Dati Catastali	30
Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 3	37
Descrizione	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità	38
Confini	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali	39
Precisazioni.....	40
Stato conservativo	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 4	43
Descrizione	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità	44
Confini	44
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali	45
Precisazioni.....	46
Stato conservativo	46
Parti Comuni.....	46



Servitù, censo, livello, usi civici	46
Caratteristiche costruttive prevalenti	46
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Lotto 5	50
Descrizione	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità	51
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	53
Stato conservativo	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici	54
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali	54
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	58
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 6	60
Descrizione	61
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Titolarità	61
Confini	62
Consistenza	62
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Dati Catastali	63
Precisazioni.....	63
Stato conservativo	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici	64
Stato di occupazione	64



Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli	68
Normativa urbanistica	68
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Stima / Formazione lotti.....	70
Lotto 1	70
Lotto 2	71
Lotto 3	72
Lotto 4	72
Lotto 5	73
Lotto 6	74
Riserve e particolarità da segnalare	74
Riepilogo bando d'asta.....	77
Lotto 1	77
Lotto 2	77
Lotto 3	78
Lotto 4	78
Lotto 5	78
Lotto 6	79
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.....	80
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 495.000,00	80
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.200,00	81
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 900,00	81
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 54.000,00	82
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 72.600,00	82
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 1.200,00	83



INCARICO

All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Irene, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email irene.turriziani.c@gmail.com, PEC irene.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 347 8540142, Fax 0775 291008, 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** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51 (Coord. Geografiche: 41.38392 N, 13.18399 E)
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51 (Coord. Geografiche: 41.644165 N, 13.310872 E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51 (Coord. Geografiche: 41.38392 N, 13.18399 E)
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini (Coord. Geografiche: 41.653398 N, 13.333436 E)
- **Bene N° 5** - Piscina ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini (Coord. Geografiche: 41.653479 N, 13.333626 E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona (Coord. Geografiche: 41.609451 N, 13.296950 E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona (Coord. Geografiche: 41.608783 N, 13.297477 E)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato residenziale isolato - villa - in duplice elevazione, con giardino esclusivo, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone.

La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso uno stradello non asfaltato, anch'esso pignorato, percorribile solo a piedi a causa della folta vegetazione presente.

Si fa presente che l'intero complesso risulta in stato di forte degrado e incuria, essendo abbandonato da molti anni.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Il bene pignorato consiste in un terreno adibito a parcheggio, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone, in prossimità della villa, anch'essa pignorata e facente parte dello stesso lotto (bene 1). Infatti il parcheggio è a servizio della villa.

La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene avviene dalla strada comunale Via Sodine.

Si fa presente che l'area risulta in stato di forte degrado e incuria, con molta vegetazione incolta, essendo abbandonata da molti anni.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene del lotto N.1, è incompleta in quanto non riporta, in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esegutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenni di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene del lotto N.1, è incompleta in quanto nella nota di trascrizione di compravendita 14292/1990 risulta che **** Omissis **** è in regime di comunione dei beni, quindi è proprietario della quota di 1/4 del diritto di proprietà, e non di 1/2 come riportato nella documentazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dall'esame del titolo di provenienza del bene è emerso che la quota di cui è titolare il debitore esegutato **** Omissis **** è inferiore rispetto a quella imposta nel pignoramento trascr. 1571/2024; infatti nella nota di trascrizione di compravendita 14292/1990 risulta che **** Omissis **** è in regime di comunione legale dei beni con il coniuge **** Omissis ****, quindi è proprietario della quota di 1/4 del diritto di proprietà, e non di 1/2 come imposto nel pignoramento.

Pertanto, a proposito del pignoramento si fa presente che il G.E., nell'udienza dell'11/12/2024, dispone quanto segue: "atteso che il pignoramento eseguito per la quota di 1/2 nei confronti di **** Omissis **** risulta mal eseguito perchè tale quota, pervenutagli per acquisto intervivos è stata acquisita in regime di comunione legale col coniuge cui il pignoramento non risulta esser stato notificato con conseguente nullità dell'atto esegutivo, ne dichiara la nullità".

Quindi, in osservanza a quanto disposto dal G.E., sono stati posti in vendita solo i diritti appartenenti all'altro debitore esegutato, **** Omissis ****, pari ad 1/2 della proprietà del bene.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile confina con strada comunale Via Sodine, particelle 323, 164, 782, 419, 853, 764, 571, 166, 348, 165 del foglio 14, salvo altro.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile confina con strada comunale Via Sodine, particelle 323, 580, 517, 782, 487, 486 del foglio 14, salvo altro.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,16 mq	168,25 mq	1	168,25 mq	2,80 m	T
Portico	57,60 mq	57,60 mq	0,25	14,40 mq	1,00 m	T
Cantina 1 e deposito	73,00 mq	97,44 mq	0,20	19,49 mq	2,10 m	T
Abitazione	117,02 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	2,70 m	1



Terrazza	48,26 mq	48,26 mq	0,25	12,06 mq	1,00 m	1
Balcone scoperto	30,48 mq	30,48 mq	0,25	7,62 mq	1,00 m	1
Locale di deposito	2,56 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	2,70 m	1
Box prefabbricato	6,50 mq	7,00 mq	0,01	0,07 mq	2,50 m	T
Corte esclusiva	1056,00 mq	1056,00 mq	0,05	52,80 mq	1,00 m	T
Percorsi	600,00 mq	600,00 mq	0,02	12,00 mq	1,00 m	T
Cantina 2	26,12 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				437,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				437,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	148,70 mq	148,70 mq	1	148,70 mq	1,00 m	T
Terreno	1231,30 mq	1231,30 mq	1	1231,30 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1380,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1986 al 04/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427 Categoria F3 Piano T-1
Dal 05/02/2002 al 21/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 1.975,45 Piano T-1



Dal 22/01/2010 al 26/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 1.975,45 Piano T-1
Dal 27/12/2012 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 1.975,45 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 374 mq Rendita € 1.975,45 Piano T-1

La cronistoria catastale sopra riportata si riferisce alla particella distinta in C.F. al Fg. 14 n. 427, ossia quella dove è presente l'immobile residenziale. Per le cronistorie delle altre particelle pignorate e inserite nel lotto, vedasi le visure catastali allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1973 al 07/04/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2650 Reddito dominicale € 9,58 Reddito agrario € 6,84
Dal 08/04/1986 al 27/01/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1380 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 3,56
Dal 28/01/1988 al 15/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1340 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,46
Dal 16/11/1990 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1340 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,46



La cronistoria catastale sopra riportata si riferisce alla particella distinta in C.T. al Fg. 14 n. 164. Per la cronistoria dell'altra particella pignorata e inserita nel lotto, vedasi la visura catastale allegata alla presente perizia.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	427		2	A7	3	15	374 mq	1975,45 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	487				Seminativo	3	35 mq	0,13 €	0,09 €		
14	519				Seminativo	3	25 mq	0,09 €	0,06 €		
14	486				Seminativo	3	540 mq	1,95 €	1,39 €		

Corrispondenza catastale

Si segnala un refuso sulla planimetria catastale, in cui al piano terra il vano comunicante con l'abitazione e destinato a cantina nella Concessione Edilizia in sanatoria, è riportato come soggiorno.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	



14	164				Seminativo	3	1340 mq	4,84 €	3,46 €	
14	518				Seminativo	3	40 mq	0,14 €	0,1 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Si ribadisce che a causa del completo abbandono da molti anni, le finiture dell'immobile sono compromesse, perciò esso risulta di fatto non abitabile, se non previo un intervento di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Dall'esame del titolo di provenienza del bene è emerso che la quota di cui è titolare il debitore esecutato **** Omissis **** è inferiore rispetto a quella imposta nel pignoramento; infatti nella nota di trascrizione di compravendita 14292/1990 risulta che **** Omissis **** è in regime di comunione legale dei beni, quindi è proprietario della quota di 1/4 del diritto di proprietà, e non di 1/2 come imposto nel pignoramento.

Pertanto, a proposito del pignoramento si fa presente che il G.E., nell'udienza dell'11/12/2024, dispone quanto segue: "atteso che il pignoramento eseguito per la quota di 1/2 nei confronti di **** Omissis **** risulta mal eseguito perchè tale quota, pervenutagli per acquisto intervivos è stata acquisita in regime di comunione legale col coniuge cui il pignoramento non risulta esser stato notificato con conseguente nullità dell'atto esecutivo, ne dichiara la nullità".

Quindi, in osservanza a quanto disposto dal G.E., sono stati posti in vendita solo i diritti appartenenti all'altro debitore esecutato, **** Omissis ****, pari ad 1/2 della proprietà del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

A causa del totale abbandono del bene da molti anni, l'immobile è in cattivo stato di conservazione, sia per quanto riguarda gli spazi interni della villa che per gli spazi esterni (corte esclusiva, camminamenti, aree a verde, ecc...).

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

A causa del totale abbandono del bene da molti anni, il bene è in cattivo stato di conservazione, sia per quanto riguarda le aree asfaltate che per le aree a verde.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

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

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Al bene si accede attraverso un camminamento su strada sterrata di proprietà e anch'essa pignorata e facente parte del lotto in oggetto; alla fine della strada si arriva al cancello e alla recinzione che delimitano il lotto dell'abitazione. Nella corte esclusiva della villa troviamo un giardino, dei camminamenti pedonali con mattonato in cotto e delle aiuole. Si precisa che l'immobile si trova in uno stato di incuria e abbandono con finiture deteriorate e alcune finestre con vetri rotti, vegetazione incolta e infestante.

Nella corte esterna è presente un box prefabbricato in lamiera di forma rettangolare (in genere utilizzato come apprestamento di cantiere), semplicemente poggiato a terra.

Il lotto è composto da un fabbricato principale, adibito ad abitazione, e da un fabbricato accessorio parzialmente interrato.

Il fabbricato principale si compone:

- al piano terra -zona giorno- di ampio ingresso, disimpegno che porta a cucina, ripostiglio, bagno e camera -catastalmente indicata come soggiorno ma urbanisticamente cantina-, altro ampio disimpegno che conduce al grande soggiorno e allo studio; vi è poi una scala interna a vista che conduce al piano primo. Vi è anche un portico che si estende per due lati dell'edificio;

- al piano primo -zona notte- di un disimpegno, cinque camere da letto e due bagni, due balconi, due ripostigli e un ampio terrazzo.

Esposizione: cucina e primo soggiorno esposti a Est, grande soggiorno e studio esposti a Ovest.

Altezza interna utile appartamento: 2,80 m al piano terra e 2,70 m primo.

Strutture verticali: cemento armato. Solai: solai in latero-cemento. Copertura: tetto a falde con bocche di lupo, manto in tegole in laterizio. Pareti esterne ed interne: pareti esterne: intonaco con pittura; pareti interne: tramezzi in forati con pittura.

Pavimentazione interna: pavimenti in ceramica al piano terra e parquet al piano primo; scala interna e ingresso del piano terra con rivestimento in parquet.

Infissi esterni ed interni: al piano terra portone d'ingresso in legno, al piano terra e primo porte interne in



legno, infissi esterni in alluminio esterno e rivestimento interno in legno, doppio vetro e persiane in ferro. Portico con pilastri in c.a. rivestiti con mattoni faccia-vista e pavimentazione in ceramica. Impianto di riscaldamento con caldaia a gas (fuori servizio) e radiatori alle pareti. Si fa presente che, dato lo stato di completo abbandono dell'immobile, tutte le rifiniture sia interne che esterne risultano danneggiate e compromesse.

Presenza di fossa biologica.

Il fabbricato accessorio, in parte interrato, si trova all'angolo Est del lotto ed è composto da deposito, wc e cantina, con la presenza di un'intercapedine. Altezza interna del deposito: 2,30 m, altezza interna della cantina: 1,90 m. Infissi esterni ed interni: serrande esterne in ferro, porte interne in legno. Pavimento in ceramica. Anche questo fabbricato è in stato di abbandono da anni e quindi presenta finiture deteriorate.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Al bene si accede direttamente da Via Sodine. L'area risulta asfaltata e recintata con paletti e rete metallica; nella parte opposta alla strada, lasciata a verde, sono presenti vegetazione spontanea e alberi, il tutto in cattivo stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fragomeni Carlo	08/04/1986	4588	1640
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/04/1986	4875	4061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2020	157	9990/20
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2020	18066	13425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2011	82	9990/11
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/08/2011	17435	12910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	20/03/2012	69895	15060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/03/2012	5468	4515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Stirpe Marina	23/03/2012	69900	15064
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/03/2012	5874	4798
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	04/06/2012	70029	15164
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/06/2012	10635	8636
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2016	1440	9990/16
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/12/2016	21065	15545
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	05/06/2013	688	2013
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/06/2013	12574	8971
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/12/2013	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	20/12/2013	1548	13
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/01/2014	939	817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2016	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	02/12/2016	258/2016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	09/12/2016	3065			
Dal 27/03/2017	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Giusto	27/03/2017	20.215	12.784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 4	30/03/2017	10494			
Dal 30/12/2019	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	30/12/2019	266/2019	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	17/01/2020	107	

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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che:

- le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia;
- in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori eseguiti **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenni di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****, sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone (dove la sottoscritta le ha rinvenute), ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (già Conservatoria dei Registri Immobiliari). Le predette rinunce sono allegate alla presente perizia.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1990	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pastorino Donato	16/11/1990	14339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/12/1990	17358	14292
		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 risulta attualmente invariata.



Si fa presente che:

- la nota di trascrizione è allegata alla presente perizia;
- nella nota di trascrizione di compravendita 14292/1990 compare la particella 164, da cui deriva anche la particella 518;
- nella nota di trascrizione di compravendita 14292/1990 risulta che **** Omissis **** è in regime di comunione legale dei beni, quindi è proprietario della quota di 1/4 del diritto di proprietà, e non di 1/2 come imposto nel pignoramento trascr. 1571/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. 2017** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 02/12/2022
Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00
- **Ipoteca giudiziale n. 240** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 22/02/2023
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 240
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale n. 858** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 12/06/2023
Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro preventivo 2428/16 GIP e 2326/16 RGNR n. 11672**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2016
Reg. gen. 15459 - Reg. part. 11672
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 31/01/2024
Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571



Quota: 1/1

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

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegare alla presente perizia.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. 2017** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 02/12/2022
Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00
- **Ipoteca giudiziale n. 858** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 12/06/2023
Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro preventivo 2428/16 GIP e 2326/16 RGNR n. 11672**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2016
Reg. gen. 15459 - Reg. part. 11672
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 31/01/2024
Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegare alla presente perizia.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Si rappresenta che:

- secondo il P.R.G. del Comune di Frosinone, il bene ricade in zona CE (agricola) e in piccola parte la particella 486 ricade in "Ingombro probabile dei nodi stradali di progetto";
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Si rappresenta che:

- secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto ricade in parte in zona CE (agricola) e in parte in "Ingombro probabile dei nodi stradali di progetto";
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile 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 è munito di Concessione Edilizia in sanatoria n. 5328/S del 23/08/1996 -allegata alla presente perizia-.

Rispetto al suddetto titolo edilizio vi sono le seguenti difformità:

- al PIANO TERRA: 1) al posto della cantina, in planimetria catastale è riportata la destinazione d'uso soggiorno; 2) una finestra del soggiorno è diventata porta finestra; 3) è stato realizzato un piccolo locale tecnico nel prospetto Est per alloggiamento caldaia.
- al PIANO PRIMO: 1) la finestra della camera da letto a Nord-Est che affaccia sul balcone è diventata porta finestra.

Trattasi di lievi difformità che possono essere eliminate riportando la situazione a quella legittima della Concessione in sanatoria. L'onere da sostenere per i ripristini può essere forfettariamente stimato in Euro 5.000,00.

Riguardo il sistema di smaltimento delle acque reflue, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone, all'interno del progetto in sanatoria, è presente un progetto di smaltimento con vasca settica di tipo Imhoff e sistema di sub-irrigazione; si precisa che l'autorizzazione non è stata rinnovata ed è necessario pertanto procedere alla richiesta di nuova autorizzazione, con presentazione di apposita pratica presso l'ufficio Tecnico di Frosinone.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non 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.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile 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.

Il parcheggio è dotato di Concessione edilizia in sanatoria n. 7652/S del 03/07/2000.

Nella Concessione si riporta che "il concessionario si obbliga, con la sottoscrizione del presente atto, per se stesso e per gli aventi causa ad asservire il terreno corte, di cui sopra, all'edificio oggetto del presente provvedimento concessorio in sanatoria ... per quanto attiene i diritti edificatori derivanti dalla vigente legislazione e dal vigente P.R.G. e relativi strumenti attuativi". Da ciò deriva che il bene in oggetto è asservito al complesso residenziale costituente il bene n. 1 dello stesso lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Sordine 51

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Sordine del comune di Frosinone.

La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene percorrendo una strada brecciata esistente in loco ma non riportata nella mappa catastale.

Si fa presente che il terreno è incolto e presenta una folta vegetazione spontanea.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene del lotto N.2, è incompleta in quanto non riporta, in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori eseguiti **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenni di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'immobile confina con particelle 427, 166, 674, 113, 114, 131, 132, 764 del foglio 14, salvo altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1240,00 mq	1240,00 mq	1	1240,00 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1990 al 24/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 4,48 Reddito agrario € 3,20
Dal 25/01/1991 al 21/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 4,48 Reddito agrario € 3,20
Dal 22/01/2010 al 26/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 4,48 Reddito agrario € 3,20
Dal 27/12/2012 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1240



		Reddito dominicale € 4,48 Reddito agrario € 3,20
--	--	---

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	571				Seminativo	3	1240 mq	4,48 €	3,2 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in stato di totale abbandono e con la presenza di folta vegetazione spontanea che rende difficile l'accesso al lotto stesso.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1991	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pastorino Donato	25/01/1991	14761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/02/1991	4523	4167
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/1991	**** Omissis ****	Atto di compravendita - rettifica d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pastorino Donato	25/01/1991	14761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/09/2010	19065	13080
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2020	157	9990/20
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2020	18066	13425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2011	82	9990/11
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/08/2011	17435	12910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	20/03/2012	69895	15060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/03/2012	5468	4515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	23/03/2012	69900	15064
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/03/2012	5874	4798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	04/06/2012	70029	15164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/06/2012	10635	8636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			29/09/2016	1440	9990/16
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/12/2016	21065	15545
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	05/06/2013	688	2013
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/06/2013	12574	8971
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2013	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	20/12/2013	1548	13
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/01/2014	939	817
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2016	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	02/12/2016	258/2016	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Frosinone	09/12/2016	3065	
Dal 27/03/2017	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Giusto	27/03/2017	20.215	12.784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	30/03/2017	10494	
Dal 30/12/2019	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	30/12/2019	266/2019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	17/01/2020	107	

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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che:

- le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia;
- per l'atto di compravendita trascr. 4167/1991 è stata effettuata rettifica d'ufficio trascrizione 13080/2010 con cui veniva rettificato il comune di nascita del soggetto a favore di **** Omissis ****,
- per l'atto di compravendita trascr. 4167/1991 è riportata la particella 55/b del foglio 14, da cui deriva la particella 571;
- in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esecutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenni di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****, sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone (dove la sottoscritta le ha rinvenute), ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (già Conservatoria dei Registri Immobiliari). Le predette rinunce sono



allegate alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. 2017** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 02/12/2022
Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00
- **Ipoteca giudiziale n. 240** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 22/02/2023
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 240
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale n. 858** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 12/06/2023
Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro preventivo 2428/16 GIP e 2326/16 RGNR n. 11672**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2016
Reg. gen. 15459 - Reg. part. 11672
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 31/01/2024
Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegate alla presente perizia.



NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto ricade in zona CE (agricola).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un'area urbana (terreno scoperto) ubicata in località Colle Iannini del comune di Frosinone. Tale terreno di fatto è adibito a strada, infatti è gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni confinanti; confina per uno dei due lati corti con Via Colle Iannini.

La zona è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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, relativamente al presente bene costituente il lotto N. 3 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

Il lotto confina con subalterno 1 della particella 1525, particelle 1546 e 1519 del foglio 2, salvo altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/2000 al 19/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1525 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 20/02/2001 al 27/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 75 Piano T
Dal 28/02/2001 al 08/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 75 Piano T
Dal 09/05/2001 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 75 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1525	2		F1		75			T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che l'area urbana in oggetto è gravata da servitù di passaggio a favore delle due particelle 1519 e 1525 del foglio 2.

Riguardo la trascrizione di pignoramento 1571/2024 occorre specificare che il G.E., in data 13/05/2024, ha emesso il provvedimento con cui, vista la valida rinuncia parziale agli atti dell'esecuzione da parte del creditore pignorante con riferimento alla quota del 50% di proprietà del bene immobile in C.F. di Frosinone Fig. 2, p.la 1525, sub. 2, per errore imposto in danno del Sig. **** Omissis ****, si dichiara l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente al suddetto bene.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è di fatto è adibito a strada e perciò risulta asfaltato; esso confina per uno dei due lati corti con Via Colle Iannini e da esso vi si accede.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi Francesco	09/05/2001	26377	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/05/2001	7872	6616
		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 risulta attualmente invariata.

La nota di trascrizione è allegata alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. 2017** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 02/12/2022
Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 700.000,00

- **Ipoteca giudiziale n. 858** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 12/06/2023
Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 31/01/2024
Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegare alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che:

- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_390_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Piscina ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un terreno sistemato a verde con piscina interrata.

Tale terreno è intercluso in quanto per accedervi è necessario transitare su un lotto di altra proprietà.

Il terreno è ubicato in località Colle Iannini del comune di Frosinone, che è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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, relativamente al presente bene costituente il lotto N.4 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)

CONFINI



Il lotto confina con particelle 1519, 1794, 169, 292, 170 e 1781, salvo altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piscina con giardino	1140,00 mq	1140,00 mq	1	1140,00 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1992 al 21/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1520 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1400 Reddito dominicale € 5,78 Reddito agrario € 5,06
Dal 22/02/2001 al 08/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1780 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 4,71 Reddito agrario € 4,12
Dal 09/05/2001 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1780 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 4,71 Reddito agrario € 4,12

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato



2	1780				Seminativ o arborato	2	1140 mq	4,71 €	4,12 €	
---	------	--	--	--	-------------------------	---	---------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che il lotto è intercluso, in quanto di fatto è inglobato all'interno di una più ampia area recintata di altra proprietà.

Nella determinazione del valore di stima è stato tenuto conto che il lotto è intercluso.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel lotto è presente una piscina interrata con struttura in cemento armato; nella restante parte del lotto troviamo sistemazioni esterne con camminamenti e aree ristoro con pavimentazione in cotto, aiuole e una doccia a pavimento esterna. La quota dell'area piscina è di circa 1 m più bassa rispetto alla villa adiacente (appartenente ad altro proprietario e non pignorata) e vi si accede tramite un cancello a cui si arriva attraverso una cordonata e una rampa pedonali. Il lotto possiede anche un impianto di illuminazione esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi Francesco	09/05/2001	26377	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/05/2001	7872	6616
		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 risulta attualmente invariata.

La nota di trascrizione è allegata alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. 2017** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 02/12/2022
Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00
- **Ipoteca giudiziale n. 858** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 12/06/2023
Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858



Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 31/01/2024

Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571

Quota: 1/1

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

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegare alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che:

- secondo il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone, il lotto in oggetto ricade in comprensorio di espansione zona C2 (area V);
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_390_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il lotto ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del PTPR. Inoltre nel C.D.U. si legge che una parte della particella 1780 ricade in protezione delle aree boscate (D.lgs 42, art. 142 co. 1 lett. g).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone, è stato possibile accertare che per l'area a verde con piscina sono state presentate due domande di sanatoria:

1) Domanda di sanatoria prot. 54200 del 22/11/2004 per piscina scoperta a servizio della civile abitazione e locale completamente interrato per impianti tecnologici della piscina;

1) Domanda di sanatoria prot. 54201 del 22/11/2004 per muri di contenimento e sistemazione esterna del terreno a servizio del fabbricato per abitazione.

Le suddette domande di sanatoria sono ammissibili ma al fine del rilascio delle relative concessioni esse devono essere perfezionate.

In base a quanto dichiarato nelle due domande di sanatoria, risulta che oblazione ed oneri sono stati interamente versati.

In ogni caso occorre considerare le spese tecniche di tutto quanto necessario per il perfezionamento delle domande di sanatoria; esse verranno detratte dal valore di stima del bene.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone.

La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi industriali, produttivi e commerciali.

Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale, sebbene sia non utilizzato dagli esercenti dell'insediamento.

Poichè il terreno non confina la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso.

Inoltre, mentre catastalmente il terreno confina per un lato con l'originario fosso demaniale "Cenicia", ormai da anni il tracciato del fosso è stato rettificato - da curvilineo a rettilineo -, pertanto allo stato attuale una porzione di terreno risulta occupata dal nuovo tracciato del fosso.

La rimanente parte di terreno è incolta e caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione spontanea e alberi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene del lotto N.5, è incompleta in quanto non riporta, in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esegutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenni di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'immobile confina con particelle 94, 130, 294, 113, 281, 277, 187, 356 del foglio 43, fosso demaniale, salvo altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	7260,00 mq	7260,00 mq	1	7260,00 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7260,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7260,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1963 al 21/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7260 Reddito dominicale € 37,49 Reddito agrario € 28,12
Dal 22/01/2010 al 26/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7260 Reddito dominicale € 37,49 Reddito agrario € 28,12
Dal 27/12/2012 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 96 Qualità Seminativo



		Cl.2 Superficie (ha are ca) 7260 Reddito dominicale € 37,49 Reddito agrario € 28,12
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	96				Seminativo	2	7260 mq	37,49 €	28,12 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale in quanto parte del terreno è stato occupato dal fosso demaniale "Cencia" dopo che lo stesso è stato rettificato rispetto all'originario fosso curvilineo presente in mappa catastale.

Questa circostanza ha comportato che per individuare con precisione il bene si è dovuto ricorrere ad un rilievo topografico della zona. Alla presente perizia si allega il risultato del rilievo effettuato.

PRECISAZIONI

Si ribadisce che:

- il lotto è intercluso e di ciò è stato tenuto conto nella determinazione del valore di stima;
- lo stato dei luoghi è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale in quanto parte del terreno è occupato dal fosso demaniale "Cencia" che è stato, da anni, rettificato, rispetto all'originario fosso presente in mappa catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è incolto e caratterizzato dalla presenza di folta vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1963	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggero Rossi	26/11/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/11/1963	9992	9230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2020	157	9990/20
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2020	18066	13425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2011	82	9990/11



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/08/2011	17435	12910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	20/03/2012	69895	15060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/03/2012	5468	4515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	23/03/2012	69900	15064
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/03/2012	5874	4798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	04/06/2012	70029	15164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/06/2012	10635	8636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2016	1440	9990/16
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/12/2016	21065	15545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	05/06/2013	688	2013
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/06/2013	12574	8971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2013	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	20/12/2013	1548	13
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/01/2014	939	817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2016	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	02/12/2016	258/2016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	09/12/2016	3065	
Dal 27/03/2017	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Giusto	27/03/2017	20.215	12.784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	30/03/2017	10494	
Dal 30/12/2019	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	30/12/2019	266/2019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	17/01/2020	107	

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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che:

- le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia;
- in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori eseguiti **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenni di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****, sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone (dove la sottoscritta le ha rinvenute), ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (già Conservatoria dei Registri Immobiliari). Le predette rinunce sono allegate alla presente perizia.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. 2017** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 02/12/2022
Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00
- **Ipoteca giudiziale n. 240** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 22/02/2023
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 240
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale n. 858** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 12/06/2023
Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro preventivo 2428/16 GIP e 2326/16 RGNR n. 11672**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2016
Reg. gen. 15459 - Reg. part. 11672
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 31/01/2024
Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegate alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA



Si rappresenta che secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto:

- secondo il P.R.G. (Piano regolatore) di Frosinone, ricade in zona D (P.R.T. A.S.I.): parte zona produttiva art. 16 - parte zona bianca;
- secondo il “Piano Stralcio Assetto Idrogeologico – Rischio Idraulico – Bacino Liri-Garigliano” e s.m.i., approvato con il D.P.C.M. del 12 dicembre 2006, ricade in FASCIA A (Alveo di piena standard);
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade in: 1) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua -D.lgs 42/2004, Art. 142 – comma 1, lett. “c”- e 2) protezione delle aree boscate -D.lgs 42/2004, Art. 142 – comma 1, lett. “g”-.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone, zona periferica del comune di Frosinone a prevalente destinazione industriale e artigianale.

Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale di grandi dimensioni, costituente un'altra proprietà.

Di fatto il terreno pignorato è inglobato all'interno del predetto insediamento.

Il terreno è interamente coperto da una tettoia amovibile di grandi dimensioni che si sviluppa per la maggiore consistenza sui terreni, non pignorati, dell'insediamento artigianale/commerciale.

Si specifica che siccome il terreno non confina con la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'area recintata dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene del lotto N.6, è incompleta in quanto non riporta, in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esegutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenni di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'immobile confina con particelle 428, 189 del foglio 43, salvo altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	80,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1981 al 21/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,31
Dal 22/01/2010 al 26/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,31
Dal 27/12/2012 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 80



		Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,31
--	--	---

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	275				Seminativo	2	80 mq	0,41 €	0,31 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale in quanto sulla particella pignorata è presente una tettoia metallica non riportata in planimetria catastale. Per individuare con precisione il bene si è dovuto ricorrere ad un rilievo topografico della zona. Alla presente perizia si allega il risultato del rilievo effettuato.

PRECISAZIONI

Si ribadisce che il terreno costituente il lotto:

- è intercluso e di fatto inglobato all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale di grandi dimensioni, costituente un'altra proprietà;
- è interamente coperto da una tettoia amovibile di grandi dimensioni che si sviluppa per la maggiore consistenza sui terreni, non pignorati, dell'insediamento artigianale/commerciale.

Queste circostanze hanno comportato che per individuare con precisione il bene si è dovuto ricorrere ad un rilievo topografico della zona. Alla presente perizia si allega il risultato del rilievo effettuato. Nella determinazione del valore di stima è stato tenuto conto che il lotto è intercluso.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene è utilizzato dagli esercenti dell'insediamento artigianale/commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1963	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggero Rossi	26/11/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/11/1963	9992	9230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2020	157	9990/20
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/12/2020	18066	13425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2011	82	9990/11



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/08/2011	17435	12910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	20/03/2012	69895	15060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/03/2012	5468	4515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	23/03/2012	69900	15064
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/03/2012	5874	4798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	04/06/2012	70029	15164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/06/2012	10635	8636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2016	1440	9990/16
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/12/2016	21065	15545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	05/06/2013	688	2013
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/06/2013	12574	8971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2013	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	20/12/2013	1548	13
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/01/2014	939	817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2016	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	02/12/2016	258/2016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	09/12/2016	3065	
Dal 27/03/2017	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Giusto	27/03/2017	20.215	12.784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 4	30/03/2017	10494		
Dal 30/12/2019	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	30/12/2019	266/2019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Frosinone	17/01/2020	107		

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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che:

- le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia;
- per l'atto di compravendita trascr. 9230/1963 è riportata la particella 96 del foglio 43, da cui deriva la particella 275;
- in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori eseguiti **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenni di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****, sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone (dove la sottoscritta le ha rinvenute), ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (già Conservatoria dei Registri Immobiliari). Le predette rinunce sono allegate alla presente perizia.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. 2017** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 02/12/2022
Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00
- **Ipoteca giudiziale n. 240** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 22/02/2023
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 240
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale n. 858** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 12/06/2023
Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro preventivo 2428/16 GIP e 2326/16 RGNR n. 11672**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2016
Reg. gen. 15459 - Reg. part. 11672
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 31/01/2024
Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegate alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA



Si rappresenta che secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il bene in oggetto:

- secondo il P.R.G. (Piano regolatore generale) di Frosinone, ricade in zona D (P.R.T. A.S.I.) - zona produttiva art. 16;
- secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico - Rischio Idraulico - Bacino Liri-Garigliano" e s.m.i., approvato con il D.P.C.M. del 12 dicembre 2006, ricade in "FASCIA A (Alveo di piena standard)";
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade in: protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua - D.lgs 42/2004, Art. 142 - comma 1, lett. "c"-.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato residenziale isolato - villa - in duplice elevazione, con giardino esclusivo, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone. La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso uno stradello non asfaltato, anch'esso pignorato, percorribile solo a piedi a causa della folta vegetazione presente. Si fa presente che l'intero complesso risulta in stato di forte degrado e incuria, essendo abbandonato da molti anni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 427, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 487, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 519, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 486, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 656.115,00

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51

Il bene pignorato consiste in un terreno adibito a parcheggio, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone, in prossimità della villa, anch'essa pignorata e facente parte dello stesso lotto (bene 1). Infatti il parcheggio è a servizio della villa. La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene avviene dalla strada comunale Via Sodine. Si fa presente che l'area risulta in stato di forte degrado e incuria, con molta vegetazione incolta, essendo abbandonata da molti anni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 164, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 518, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 10.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Frosinone (FR) - Via Sodine 51	437,41 mq	1.500,00 €/mq	€ 656.115,00	100,00%	€ 656.115,00



Bene N° 2 - Parcheggio Frosinone (FR) - Via Sodine 51	1380,00 mq	15,00 €/mq	€ 20.700,00	50,00%	€ 10.350,00
				Valore di stima:	€ 666.465,00

Valore di stima: € 666.465,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica; rimozione difformità	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 495.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51**
 Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Sodine del comune di Frosinone. La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene percorrendo una strada brecciata esistente in loco ma non riportata nella mappa catastale. Si fa presente che il terreno è incolto e presenta una folta vegetazione spontanea.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 571, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Frosinone (FR) - Via Sodine 51	1240,00 mq	5,00 €/mq	€ 6.200,00	100,00%	€ 6.200,00
				Valore di stima:	€ 6.200,00



Valore di stima: € 6.200,00

Valore finale di stima: € 6.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini

Il bene pignorato consiste in un'area urbana (terreno scoperto) ubicata in località Colle Iannini del comune di Frosinone. Tale terreno di fatto è adibito a strada, infatti è gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni confinanti; confina per uno dei due lati corti con Via Colle Iannini. La zona è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 937,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Area urbana Frosinone (FR) - Via Colle Iannini	75,00 mq	25,00 €/mq	€ 1.875,00	50,00%	€ 937,50
				Valore di stima:	€ 937,50

Valore di stima: € 937,50

Valore finale di stima: € 900,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle centinaia.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Piscina ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini

Il bene pignorato consiste in un terreno sistemato a verde con piscina interrata. Tale terreno è intercluso in quanto per accedervi è necessario transitare su un lotto di altra proprietà. Il terreno è ubicato in località Colle Iannini del comune di Frosinone, che è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1780, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 57.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Piscina Frosinone (FR) - Via Colle Iannini	1140,00 mq	50,00 €/mq	€ 57.000,00	100,00%	€ 57.000,00
				Valore di stima:	€ 57.000,00

Valore di stima: € 57.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 54.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in localitàASSE ATTREZZATO di Frosinone. La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi industriali, produttivi e commerciali. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale, sebbene sia non utilizzato dagli esercenti dell'insediamento. Poichè il terreno non confina la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso. Inoltre, mentre catastalmente il terreno confina per un lato con l'originario fosso demaniale "Cenicia", ormai da anni il tracciato del fosso è stato rettificato - da curvilineo a rettilineo -, pertanto allo stato attuale una porzione di terreno risulta occupata dal nuovo tracciato del fosso. La rimanente parte di terreno è incolta e caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione spontanea e alberi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 96, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 72.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Frosinone (FR) - Via	7260,00 mq	10,00 €/mq	€ 72.600,00	100,00%	€ 72.600,00



Armando Vona					
				Valore di stima:	€ 72.600,00

Valore di stima: € 72.600,00

Valore finale di stima: € 72.600,00

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone, zona periferica del comune di Frosinone a prevalente destinazione industriale e artigianale. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale di grandi dimensioni, costituente un'altra proprietà. Di fatto il terreno pignorato è inglobato all'interno del predetto insediamento. Il terreno è interamente coperto da una tettoia amovibile di grandi dimensioni che si sviluppa per la maggiore consistenza sui terreni, non pignorati, dell'insediamento artigianale/commerciale. Si specifica che siccome il terreno non confina con la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'area recintata dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 275, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Frosinone (FR) - Via Armando Vona	80,00 mq	15,00 €/mq	€ 1.200,00	100,00%	€ 1.200,00
				Valore di stima:	€ 1.200,00

Valore di stima: € 1.200,00

Valore finale di stima: € 1.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa quanto segue:

A) riguardo la trascrizione di pignoramento 1571/2024 occorre tenere presente che il G.E., in data 13/05/2024, ha emesso il provvedimento con cui, vista la valida rinuncia parziale agli atti dell'esecuzione da parte del creditore pignorante con riferimento alla quota del 50% di proprietà del bene immobile in C.F. di



Frosinone Fg. 2, p.lla 1525, sub. 2 (lotto N.3), per errore imposto in danno del Sig. **** Omissis ****, si dichiara l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente al suddetto bene;

B) la presente perizia è stata redatta in conformità al provvedimento del G.E. del 11/12/2024 in cui si dispone la nullità del pignoramento eseguito per la quota di 1/2 nei confronti di **** Omissis **** riguardo le particelle distinte in C.T. n. 164 e 518 del Fg. 14 del Comune di Frosinone (bene 2 del lotto N.1), in quanto tale quota è pervenuta al suddetto debitore in comunione legale dei beni con il coniuge, a cui il pignoramento non risulta essere stato notificato;

C) si ribadisce che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al bene 1 del lotto N.1, ed ai beni dei lotti NN.2-5 e 6, è incompleta in quanto non riporta, in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori eseguiti **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenni di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****. Le predette rinunce sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone (dove la sottoscritta le ha rinvenute), ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (già Conservatoria dei Registri Immobiliari);

D) in ultimo, riguardo la trascrizione di pignoramento 1571/2024, si osserva che sono errate le date di nascita di due dei tre debitori eseguiti, ossia:

- 1) **** Omissis **** non è nato il 19/06/1969 - come indicato nella trascrizione - ma il 19/09/1969;
- 2) **** Omissis **** non è nata il 25/06/1964 - come indicato nella trascrizione - ma il 25/04/1964.

In ogni caso si fa presente che i codici fiscali dei due predetti debitori sono esatti.

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 20/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di sopralluogo (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale Fg. 14 di Frosinone (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale Fg. 43 di Frosinone (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale Fg. 2 di Frosinone (Aggiornamento al 31/05/2024)



- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Frosinone - C.F. Fig. 14 n. 427 (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico Frosinone - Fig. 2 n. 1525 (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Frosinone - Fig. 2 n. 1525 sub. 2 (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica terreni Frosinone (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 4 Ortofoto - Ortofoto (Google Maps) (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo topografico Frosinone - Lotti 5 e 6 (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessioni edilizie in sanatoria
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Note di trascrizione atti di provenienza (Aggiornamento al 07/06/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamenti ipotecari debitori eseguiti (Aggiornamento al 07/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di certificati stati di famiglia storici (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati stati di famiglia storici (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure ipotecarie figli dei debitori eseguiti (Aggiornamento al 15/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento 1907/1571 del 31/01/2024 (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ordinanza del G.E. per riduzione pignoramento (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rinunce ad eredità dal Registro delle successioni del Tribunale di Frosinone (Aggiornamento al 22/11/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51
L'immobile pignorato consiste in un fabbricato residenziale isolato - villa - in duplice elevazione, con giardino esclusivo, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone. La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso uno stradello non asfaltato, anch'esso pignorato, percorribile solo a piedi a causa della folta vegetazione presente. Si fa presente che l'intero complesso risulta in stato di forte degrado e incuria, essendo abbandonato da molti anni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 427, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 487, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 519, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 486, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il P.R.G. del Comune di Frosinone, il bene ricade in zona CE (agricola) e in piccola parte la particella 486 ricade in "Ingombro probabile dei nodi stradali di progetto"; - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51
Il bene pignorato consiste in un terreno adibito a parcheggio, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone, in prossimità della villa, anch'essa pignorata e facente parte dello stesso lotto (bene 1). Infatti il parcheggio è a servizio della villa. La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene avviene dalla strada comunale Via Sodine. Si fa presente che l'area risulta in stato di forte degrado e incuria, con molta vegetazione incolta, essendo abbandonata da molti anni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 164, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 518, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto ricade in parte in zona CE (agricola) e in parte in "Ingombro probabile dei nodi stradali di progetto"; - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

Prezzo base d'asta: € 495.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51
Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Sodine del comune di Frosinone. La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene percorrendo una strada brecciata esistente in loco ma non riportata nella mappa catastale. Si fa presente che il terreno è incolto e presenta una folta vegetazione spontanea. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 571, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica)



rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto ricade in zona CE (agricola).

Prezzo base d'asta: € 6.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini

Il bene pignorato consiste in un'area urbana (terreno scoperto) ubicata in località Colle Iannini del comune di Frosinone. Tale terreno di fatto è adibito a strada, infatti è gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni confinanti; confina per uno dei due lati corti con Via Colle Iannini. La zona è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_390_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

Prezzo base d'asta: € 900,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Piscina ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini

Il bene pignorato consiste in un terreno sistemato a verde con piscina interrata. Tale terreno è intercluso in quanto per accedervi è necessario transitare su un lotto di altra proprietà. Il terreno è ubicato in località Colle Iannini del comune di Frosinone, che è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1780, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone, il lotto in oggetto ricade in comprensorio di espansione zona C2 (area V); - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_390_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il lotto ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del PTPR. Inoltre nel C.D.U. si legge che una parte della particella 1780 ricade in protezione delle aree boscate (D.lgs 42, art. 142 co. 1 lett. g).

Prezzo base d'asta: € 54.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone. La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi industriali, produttivi e commerciali. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale, sebbene sia non utilizzato dagli esercenti dell'insediamento. Poichè il terreno non confina la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso. Inoltre, mentre catastalmente il terreno confina per un lato con l'originario fosso demaniale "Cenicia", ormai da anni il tracciato del fosso è stato rettificato - da curvilineo a rettilineo -, pertanto allo stato attuale una porzione di terreno risulta occupata dal nuovo tracciato del fosso. La rimanente parte di terreno è incolta e caratterizzata



dalla presenza di folta vegetazione spontanea e alberi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 96, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rappresenta che secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto: - secondo il P.R.G. (Piano regolatore) di Frosinone, ricade in zona D (P.R.T. A.S.I.): parte zona produttiva art. 16 - parte zona bianca; - secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico - Rischio Idraulico - Bacino Liri-Garigliano" e s.m.i., approvato con il D.P.C.M. del 12 dicembre 2006, ricade in FASCIA A (Alveo di piena standard); - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade in: 1) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua -D.lgs 42/2004, Art. 142 - comma 1, lett. "c"- e 2) protezione delle aree boscate -D.lgs 42/2004, Art. 142 - comma 1, lett. "g"-.

Prezzo base d'asta: € 72.600,00

LOTTO 6

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona**

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone, zona periferica del comune di Frosinone a prevalente destinazione industriale e artigianale. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale di grandi dimensioni, costituente un'altra proprietà. Di fatto il terreno pignorato è inglobato all'interno del predetto insediamento. Il terreno è interamente coperto da una tettoia amovibile di grandi dimensioni che si sviluppa per la maggiore consistenza sui terreni, non pignorati, dell'insediamento artigianale/commerciale. Si specifica che siccome il terreno non confina con la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'area recintata dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 275, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rappresenta che secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il bene in oggetto: - secondo il P.R.G. (Piano regolatore generale) di Frosinone, ricade in zona D (P.R.T. A.S.I.) - zona produttiva art. 16; - secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico - Rischio Idraulico - Bacino Liri-Garigliano" e s.m.i., approvato con il D.P.C.M. del 12 dicembre 2006, ricade in "FASCIA A (Alveo di piena standard)"; - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade in: protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua - D.lgs 42/2004, Art. 142 - comma 1, lett. "c"-.

Prezzo base d'asta: € 1.200,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 495.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Sodine 51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 427, Zc. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 487, Qualità Seminativo - Fig. 14, Part. 519, Qualità Seminativo - Fig. 14, Part. 486, Qualità Seminativo	Superficie	437,41 mq
Stato conservativo:	A causa del totale abbandono del bene da molti anni, l'immobile è in cattivo stato di conservazione, sia per quanto riguarda gli spazi interni della villa che per gli spazi esterni (corte esclusiva, camminamenti, aree a verde, ecc...).		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un fabbricato residenziale isolato - villa - in duplice elevazione, con giardino esclusivo, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone. La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso uno stradello non asfaltato, anch'esso pignorato, percorribile solo a piedi a causa della folta vegetazione presente. Si fa presente che l'intero complesso risulta in stato di forte degrado e incuria, essendo abbandonato da molti anni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Parcheggio			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Sodine 51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 164, Qualità Seminativo - Fig. 14, Part. 518, Qualità Seminativo	Superficie	1380,00 mq
Stato conservativo:	A causa del totale abbandono del bene da molti anni, il bene è in cattivo stato di conservazione, sia per quanto riguarda le aree asfaltate che per le aree a verde.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un terreno adibito a parcheggio, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone, in prossimità della villa, anch'essa pignorata e facente parte dello stesso lotto (bene 1). Infatti il parcheggio è a servizio della villa. La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene avviene dalla strada comunale Via Sodine. Si fa presente che l'area risulta in stato di forte degrado e incuria, con molta vegetazione incolta, essendo abbandonata da molti anni.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.200,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Sodine 51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 571, Qualità Seminativo	Superficie	1240,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in stato di totale abbandono e con la presenza di folta vegetazione spontanea che rende difficile l'accesso al lotto stesso.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Sodine del comune di Frosinone. La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene percorrendo una strada brecciata esistente in loco ma non riportata nella mappa catastale. Si fa presente che il terreno è incolto e presenta una folta vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 900,00

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Colle Iannini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2, Categoria F1	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un'area urbana (terreno scoperto) ubicata in località Colle Iannini del comune di Frosinone. Tale terreno di fatto è adibito a strada, infatti è gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni confinanti; confina per uno dei due lati corti con Via Colle Iannini. La zona è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

Bene N° 5 - Piscina			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Colle Iannini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Piscina Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 1780, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1140,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un terreno sistemato a verde con piscina interrata. Tale terreno è intercluso in quanto per accedervi è necessario transitare su un lotto di altra proprietà. Il terreno è ubicato in località Colle Iannini del comune di Frosinone, che è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.600,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Armando Vona		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 43, Part. 96, Qualità Seminativo	Superficie	7260,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è incolto e caratterizzato dalla presenza di folta vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in localitàASSE ATTREZZATO di Frosinone. La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi industriali, produttivi e commerciali. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale, sebbene sia non utilizzato dagli esercenti dell'insediamento. Poichè il terreno non confina la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso. Inoltre, mentre catastalmente il terreno confina per un lato con l'originario fosso demaniale "Cenicia", ormai da anni il tracciato del fosso è stato rettificato - da curvilineo a rettilineo -, pertanto allo stato attuale una porzione di terreno risulta occupata dal nuovo tracciato del fosso. La rimanente parte di terreno è incolta e caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione spontanea e alberi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Armando Vona		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 275, Qualità Seminativo	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone, zona periferica del comune di Frosinone a prevalente destinazione industriale e artigianale. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale di grandi dimensioni, costituente un'altra proprietà. Di fatto il terreno pignorato è inglobato all'interno del predetto insediamento. Il terreno è interamente coperto da una tettoia amovibile di grandi dimensioni che si sviluppa per la maggiore consistenza sui terreni, non pignorati, dell'insediamento artigianale/commerciale. Si specifica che siccome il terreno non confina con la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'area recintata dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

