

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. La Marra Mirella, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

*Perizia sostitutiva della precedente, per la correzione della sola indicazione del subalterno, della categoria catastale e della rendita catastale del Lotto n. 2 nel paragrafo "Dati catastali".*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa .....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Lotto 2 .....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni .....	21
Patti .....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22



Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
<b>Lotto 3</b> .....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali.....	33
Precisazioni.....	33
Patti.....	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	43
<b>Riserve e particolarità da segnalare</b> .....	44
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	47
<b>Lotto 3</b> .....	48
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.</b> .....	49
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 354.132,00</b> .....	49



<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 325.960,00</b> .....	49
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 5.106,00</b> .....	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	51
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T-1...	51
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T .....	53
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa.....	55



## INCARICO

---

All'udienza del 04/08/2024, il sottoscritto Geom. La Marra Mirella, con studio in Via Enrico De Nicola, 61 - 03043 - Cassino (FR), email: mirellalamarra@gmail.com, PEC: mirella.la.marra@geopec.it, Tel. 329.8232651, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T-1 (Coord. Geografiche: Nord 41.634708, Est 13.553704)
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T (Coord. Geografiche: Nord 41.634718, Est 13.553207)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa (Coord. Geografiche: Nord 41.634116, Est 13.553892)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A FONTANA LIRI (FR) - STRADA REGIONALE 82, LOCALITÀ FONTE CUPA, PIANO T-1**

---

Capannone industriale di mq. 2058,00 circa, di cui mq. 2003,34 di capannone con annessi uffici e mq 54,75 di tettoia e centrale termica. Edificato su di un lotto mq. 9.350, ricadente parte in zona industriale e parte in zona agricola, con ampio piazzale, tutto recintato. Costituito da un Piano Terra per il capannone e da un Piano Terra e Primo, gli uffici.

Il bene è parte di un complesso industriale costituito da n. 2 unità immobiliari, con piazzale e ingresso carraio/pedonabile comune.

Censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 736 sub. 5 (ex mappale 736 sub. 2).

Il compendio pignorato è ubicato in zona pianeggiante a circa 200 metri s.l.m. Distante circa Km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri e Km. 18 dal Casello autostradale di Ceprano con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. Il bene ha accesso diretto dalla Strada Regionale 82 Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività industriali, artigianali e commerciali ed è possibile raggiungere i comuni limitrofi di Isola del Liri, Sora e Monte San Giovanni Campano. Proseguendo sempre sulla SR82 per circa Km. 60 è possibile raggiungere la città di Avezzano (AQ) nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 20,0 dal confine tra le regioni. L'unità immobiliare confina a nord con la Strada Regionale 82, ad est e sud con il mappale 932 e 444 e ad ovest con il mappale 736 sub. 6, salvo altri.

L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di una ristrutturazione edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



## **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FONTANA LIRI (FR) - STRADA REGIONALE 82, LOCALITÀ FONTE CUPA, PIANO T**

---

Capannone industriale di mq. 2120, di cui mq. 1820 il capannone e mq. 300 le tettoie. Il capannone con annessi uffici, è stato edificato su di un lotto mq. 9.350, ricadente parte in zona industriale e parte in zona agricola, con ampio piazzale, recintato. Opificio costituito da un Piano Terra con piano di carico/scarico coperto.

Il bene è parte di un complesso industriale costituito da n. 2 unità immobiliari, con piazzale e ingresso carraio/pedonabile comune.

Censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 736 sub. 6 (ex mappale 736 sub. 3).

Il compendio pignorato è ubicato in zona pianeggiante a circa 200 metri s.l.m. Distante circa Km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri e Km. 18 dal Casello autostradale di Ceprano con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. Il bene ha accesso diretto dalla Strada Regionale 82 Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività industriali, artigianali e commerciali ed è possibile raggiungere i comuni limitrofi di Isola del Liri, Sora e Monte San Giovanni Campano. Proseguendo sempre sulla SR82 per circa Km. 60 è possibile raggiungere la città di Avezzano (AQ) nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 20,0 dal confine tra le regioni. Confina ad est con il capannone 736 sub. 5, a sud con il mappale 309 a ovest con i mappali 733 e 6, a nord con Strada Regionale 82, salvo altri.

L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di una ristrutturazione edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTANA LIRI (FR) - STRADA REGIONALE 82, LOCALITÀ FONTE CUPA**

---

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Fontana Liri (FR) alla Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 444.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato si trova a circa 205 metri s.l.m. Incolto, con folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto e rovi, bosco e caratterizzato da una pendenza nella direzione nord. Intercluso. Posizionato in zona periferica, distante circa km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri (FR) il cui accesso avviene dal cancello posto sulla corte comune del fabbricato mappale 736 sub. 5.

Confina a nord con la corte del mappale 736 sub. 4, a est con il mappale 932, a sud con i mappali 343 e 8, ad ovest con il mappale 309, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Dal sopralluogo non si è potuto accertare se vi sono servitù di passaggio sui terreni limitrofi. Attualmente l'accesso è dal piazzale retrostante ai capannoni, attraverso un cancello, costituito da una struttura in ferro e rete metallica.

Non si è potuto accedere per la folta vegetazione.



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Titolarità verificata da Decreto di Trasferimento di immobili del Tribunale di Frosinone del 23/07/1997, Cron. n. 87, Reg. n.915.Registrato presso l'Ufficio del Registro di Frosinone il 04/08/1997 al n. 2220 Serie 4. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 14/10/1997, Registro Generale n. 17681 e Registro Particolare n. 15080, società acquirente "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Successivamente in data 20/12/2005 con Atto Notarile di Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società a Responsabilità Limitata del Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora, Rep. n. 295989 e Racc. n. 44572, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora in data 29/12/2005, al n. 118, Serie 2°V, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/12/2005, Registro Generale n. 29162 e Registro Particolare n. 19423 la società da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord con la Strada Regionale 82, ad est e sud con il mappale 932 e 444 e ad ovest con il mappale 736 sub. 6, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio porzione A	1131,84 mq	1169,95 mq	1	1169,95 mq	4,90 m	Terra
Opificio porzione B	597,77 mq	622,70 mq	1	622,70 mq	5,45 m	Terra
Uffici	137,33 mq	165,30 mq	1	165,30 mq	2,70 m	Terra
Uffici	138,71 mq	165,30 mq	1	165,30 mq	2,80 m	Primo
Servizi igienici e spogliatoi	35,52 mq	45,39 mq	1	45,39 mq	2,80 m	Terra
Tettoia e Centrale termica	52,00 mq	54,75 mq	1	54,75 mq	2,11 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2223,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2223,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che l'area coperta del capannone è di mq. 2.003,34 escluso tettoia e centrale termica.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 23/07/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 736, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D8 Piano T
Dal 23/07/1997 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 736, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 5.482,00 Piano T
Dal 20/12/2005 al 07/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 736, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 5.482,00 Piano T-1
Dal 07/03/2025 al 10/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 736, Sub. 5, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 6.382,00 Piano T-1

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è titolare catastale e corrisponde a quello reale.

Si è proceduto alla presentazione della Voltura Catastale in quanto non è stata presentata la voltura per l'Atto Notarile di Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società a Responsabilità Limitata del 20/12/2005 del Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora, Rep. n. 295989 e Racc. n. 44572. Gli estremi dell'approvazione della voltura catastale sono Protocollo n. ENTRATE.AGEDP-FR.REGISTRO UFFICIALE.14929.07/02/2025 del 05/02/2025, Pratica n. FR0017372 del 07/02/2025.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	736	5	2	D1				6382 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

Si è proceduto previa autorizzazione del G.E. del 07/12/2024 alla variazione catastale per rappresentare l'esatta consistenza ed aggiornare la categoria catastale come da prescrizione del PdC in Sanatoria n. 10/2015.

Tipo Mappale approvato il 19/02/2025 con prot. n. 2025/FR0025079.

Denuncia di Variazione Docfa del 07/03/2025 prot. n. FR0037595.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, non è in buono stato, necessita di una ristrutturazione adeguata. Il mancato uso e manutenzione, ha portato la struttura ad un decadimento. Infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e da qualche finestra con vetri rotti, hanno permesso la formazione di umidità.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il piazzale distinto con il mappale 736 sub. 4, il cancello d'ingresso carraio e pedonabile e lo scarico delle acque nere in fossa settica.

La struttura è stata utilizzata nella sua interezza come unico complesso, unica utenza di acqua e luce.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dal rilievo topografico è emerso che la strada esistente sul lato destro del capannone ricade sul lotto della particella 736.

Tale strada ricade al di fuori della recinzione che conduce a dei fabbricati per abitazione posti sulla collina.

Da informazioni assunte lo stato di fatto è consolidato da oltre un ventennio, in quanto i fruitori erano i proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non si è a conoscenza se nella perizia redatta dal CTU incaricato del fallimento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva citata la servitù di passaggio.

Lo stato di fatto è ben noto alla società proprietaria.

Altre servitù di fatto apparenti, linea elettrica aerea parallela alla facciata del fabbricato e nella parte retrostante.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un complesso industriale costituito da capannoni realizzati in epoche diverse e suddiviso in subalterni, costituiti da un primo capannone a forma di "L" rovesciata, al cui interno per una parte sono stati realizzati con un soppalco locali ad uso ufficio. Il secondo capannone di forma rettangolare munito di tettoia a copertura del piano di carico/scarico e di tettoia laterale per il deposito esterno dei materiali. Tra i due capannoni vi è una tettoia di collegamento tamponata, il tutto realizzato su un'area di mq. 9.350, di cui circa mq 4.300 ad uso piazzale.

Il lotto è tutto recintato con muri e muretti in c.a. con sovrastante, in parte ringhiera in ferro e in parte con paletti e rete in ferro.

L'accesso è custodito da un cancello carrabile di ampie dimensioni e un cancelletto pedonabile.

Lateralmente dove insiste la tettoia a sbalzo vi è un altro cancello in ferro con doppia apertura manuale.

Il complesso è suddiviso in due unità immobiliari, sub. 5 e sub. 6 e una corte comune sub. 4.

Costituiscono il subalterno 5 il primo capannone a piano terra, gli uffici su due livelli e il capannone (tettoia), creato tra il primo e secondo capannone. L'ingresso principale per gli uffici è dalla scala esterna in quanto vi è un dislivello di quota tra il piazzale e la zona uffici.

L'immobile staggito con il subalterno sub 5 del mappale 736 ha le seguenti caratteristiche tecniche. Opere di fondazioni, sono del tipo continuo, in c.a. con trave rovescia di sezione rettangolare, che non è stato possibile accertare le dimensioni e le caratteristiche in quanto non visibili, la descrizione è quella del certificato di idoneità sismico depositato presso la Regione Lazio (ex Genio Civile).

Strutture verticali costituiti da piedritti, capriate e travi in acciaio ancorati e bullonati a terra.

La copertura a tetto a due falde con struttura portante in acciaio e orditura dello stesso materiale, con sovrastante manto di copertura costituito da elementi in lamiera grecata del tipo sandwich.

Le tamponature sono in muratura di mattoni di cemento intonacati e tinteggiate, e sovrastanti finestre a nastro con telaio in ferro e vetro singolo.

Il capannone (tettoia) ricavato tra i due capannoni principali, non ha struttura autonoma, le capriate in ferro, sono fissate ai pilastri dei capannoni 1 e 2 mediante mensole di ancoraggio.

Il lato retrostante di esso è tamponato con pannelli sandwich su struttura metallica e rete elettrosaldata, il lato anteriore con lamiera grecata in acciaio con portone di carico, sfalsato di circa + m. 1,35 rispetto alla quota del piazzale antistante. All'interno dello stesso vi è un locale comunicante separato da parete in lamiera grecata a tutt'altezza.

Il capannone è dotato di servizi igienici, posti all'interno di un locale in muratura di altezza m. 2,80 suddiviso in wc, corredati di vaso e lavandini e rubinetteria, spogliatoi e servizi (in pessime condizioni).

Pavimentazione interna è del tipo industriale in battuto di cemento, in normale condizioni di usura con zone interessate da cunicoli di condotte con griglia in ferro, per lo scarico delle acque piovane provenienti dal tetto attraverso i pluviali.

Gli uffici posti su due livelli realizzati all'interno da un soppalco in acciaio ancorato a pavimento, formato da



struttura intelaiata in acciaio, costituita da travi e piedritti realizzati con profili in acciaio del tipo HEA ad unione bullonata, con orizzontamenti, costituiti da solai in lamiera grecata zincata con sovrastante soletta in c.a.; scala interna in acciaio rivestita in legno.

Il piano terra è suddiviso da tre uffici e sala attesa. Al piano primo vi sono due locali uffici. La tamponatura lato capannone è realizzata in pannelli di cartongesso, con finestre interne in alluminio e vetro con affaccio verso l'interno del capannone, e verso l'esterno. Controsoffittato con pannelli quadrati insonorizzati. La pavimentazione è con piastrelle in gres porcellanato. L'interno dello stesso è in stato di degrado, dovuto ad infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla copertura e da umidità di risalita al piano terra.

Impiantistica

Per quanto riguarda gli impianti, la struttura è dotata di:

Impianto elettrico ufficio sottotraccia, alimentato dalla rete di distribuzione pubblica in bassa tensione, privo di cabina propria, con prese e interruttori e plafoniere a soffitto.

Impianto industriale con rete di distribuzione in canaline e blindo sbarra, con derivazioni da quadro elettrico generale. Impianto da revisionare ed adeguare alle normative vigenti.

Impianto idrico per la distribuzione di acqua sanitaria per i bagni.

Esiste un impianto antincendio ad acqua costituito da tubazioni ad anello e attacco per le manichette poste sulle facciate dei capannoni, in pessime condizioni di manutenzione. Non si è potuto verificare se l'impianto era collegato ad una riserva idrica o direttamente all'acquedotto comunale.

Si specifica che non si è potuto accertare la funzionalità degli impianti in quanto privi degli allacci alle utenze.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla debitrice non eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il quale è stato chiesto ordine di liberazione, autorizzato dal G.E, con udienza per emettere l'ordine di liberazione.

Udienza rinviata al 10 settembre 2025.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1997 al 18/12/2000	**** Omissis ****	<b>Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Frosinone</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giudice Delegato	23/07/1997	87	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/10/1997	17681	15080
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	04/08/1997	2220	4



Dal 20/12/2005	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società a Responsabilità Limitata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora	20/12/2005	295991	44574
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/12/2005	29162	19423
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Sora	29/12/2005	118	2 V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 22/12/2005  
Reg. gen. 29166 - Reg. part. 5758  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora  
Data: 20/12/2005  
N° repertorio: 295991



N° raccolta: 44574

Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive: Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 5758 del 22/12/2005. Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2014 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 207 Registro generale n. 2043 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 14/12/2016 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 2070 Registro generale n. 19763 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1738 Registro generale n. 17977 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

- **Ipoteca legale** derivante da Ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/2001

Iscritto a Frosinone il 11/03/2010

Reg. gen. 4922 - Reg. part. 1174

Quota: 1/1

Importo: € 231.912,00

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

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

Capitale: € 115.956,17

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 08/03/2010

N° repertorio: 107449

N° raccolta: 47

Note: Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 1174 del 11/03/2010. Annotazioni; ANNOTAZIONE presentata il 10/11/2011 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 2873 Registro generale n. 21378 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

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

Iscritto a Frosinone il 23/11/2016

Reg. gen. 18620 - Reg. part. 2992

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

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

Capitale: € 800.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora

Data: 22/11/2016

N° repertorio: 346599

N° raccolta: 74241

Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 2992 del 23/11/2016. Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1739 Registro generale n. 17978 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 17/10/2018  
 Reg. gen. 16546 - Reg. part. 2371  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 920.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 460.000,00  
 Percentuale interessi: 4,50 %  
 Rogante: Dott. Labate Roberto, Notaio in Sora  
 Data: 16/10/2018  
 N° repertorio: 352581  
 N° raccolta: 78957  
 Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
 Iscritto a Frosinone il 27/08/2019  
 Reg. gen. 13823 - Reg. part. 1753  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 472.080,86  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 236.040,43  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
 Data: 26/08/2019  
 N° repertorio: 4104  
 N° raccolta: 4719
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
 Iscritto a Frosinone il 14/01/2022  
 Reg. gen. 544 - Reg. part. 63  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 215.539,38  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 107.769,69  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
 Data: 13/01/2022  
 N° repertorio: 4645  
 N° raccolta: 4722
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
 Iscritto a Frosinone il 12/09/2022  
 Reg. gen. 16430 - Reg. part. 1588  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 447.843,40  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 223.921,70  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
 Data: 09/09/2022  
 N° repertorio: 5008  
 N° raccolta: 4722



## Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 14/10/1997

Reg. gen. 17681 - Reg. part. 15080

Quota: 1/1

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

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

- **Atto tra Vivi - Trasformazione di Società**

Trascritto a Frosinone il 22/12/2005

Reg. gen. 29162 - Reg. part. 19423

Quota: 1/1

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

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

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/05/2024

Reg. gen. 8927 - Reg. part. 7250

Quota: 1/1

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

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

Note: Si riporta la descrizione nella Sezione D - Ulteriori informazioni; "CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA ED OGNI ALTRO UTILE DIRITTO."

## Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento trascritto a Frosinone il 16/05/2024 E.I. n. 59/2024, è così calcolato:

- 1) per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5% con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile;
- 2) imposta di bollo € 59,00;
- 3) tassa ipotecaria € 35,00.

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = minimo € 294,00

Per quanto riguarda le altre cancellazioni non si è in grado di valutare gli oneri di cancellazione.

L'immobile attuale mappale 736 sub. 5 deriva dal mappale 736 sub. 2 del foglio 1 del Comune di Fontana Liri (FR) oggetto di E.I n. 59/2024.

Si specifica che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate in riferimento al bene censito precedentemente con il mappale 736 sub. 2 oggetto di esecuzione.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade parte in Zona "D2 - Zone Industriali ed Artigianali di Espansione" art. 12 delle N.T.A., Zona "Agricola E3, Speciale" e Zona "E1, Agricola Normale" regolamentate dall'art. 13 delle N.T.A. secondo il P.R.G. adottato con Delibera Consigliare n. 65 del 19/12/1986, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 2311 del 27/04/1994, pubblicata sul BUR n. 20 del 20/07/1994.

Nello specifico l'art. 12 delle N.T.A. per la Zona "D2 - Zone Industriali ed Artigianali di Espansione", prevede:  
ART. 12 - ZONE PRODUTTIVE



## ZONE D - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Le zone industriali sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale. È consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In queste zone potranno trovare sede anche attività terziarie direttamente connesse e conseguenti agli insediamenti industriali, nonché i servizi aziendali e le attrezzature sociali necessarie alla vita associativa di detti insediamenti.

Nelle zone industriali sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentite in ogni caso, gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni previste dalla L. 319 del 10/5/76 e successive.

Analogamente, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, dovranno essere previsti tutti gli impianti ed apparecchiature previste dalle leggi e norme vigenti e gli impianti stessi dovranno essere approvati dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco.

Le zone per le attività industriali si dividono in:

D1 - zone industriali ed artigianali esistenti;

D2 - zone industriali ed artigianali di espansione.

## D2 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

La destinazione di uso di tali zone è quella di cui all'art. 12.

In queste zone, considerata la loro modesta estensione, è consentita l'edificazione diretta.

Si applicano i seguenti indici:

a) Superficie coperta massima 40%

b) Altezza massima 11,00 mt (°)

c) Numero dei piani PT ÷ 1P

d) Distanza minima dai confini 5.00 mt (°°)

e) Distanza minima dal filo stradale 5,00 mt

f) Distacchi minimi tra edifici diversi o fra corpi di fabbrica di uno stesso edificio 10,00 mt

(°) Salvo silos, ciminiere e impianti speciali dovuti alle particolari lavorazioni.

(°°) Nelle costruzioni superiori a mt 5,00 dal piano di campagna alla gronda, la distanza dai confini dovrà essere pari alla altezza.

All'interno dei singoli lotti devono essere previsti spazi per lo stazionamento e la manovra degli autoveicoli in misura sufficiente alla funzionalità della singola azienda, e in ogni caso, mai inferiore a mq 1,00 per ogni 10 mc di costruzione.

## ART. 13 - ZONE E

Le zone agricole E si intendono suddivise in tre sottozone:

Zona agricola E1, normale

Zona agricola E2, di salvaguardia

Zona agricola E3, speciale.

### Zona agricola E3, Speciale

In detta zona è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione eccettuata quella relativa alle pertinenze agricole necessarie alla conduzione dei fondi, con indice di edificabilità 0,001 mc/mq ed altezza max = 2,50 ml.

### Zona E1, agricola normale

“Nell'ambito della zona agricola E1 lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione culturale, di allevamento zootecnico, ecc.) sia finalizzato al miglioramento dell'efficienza aziendale”.

L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per la residenza non è consentita nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione del Piano Regolatore, qualora risulti che sul fondo originariamente accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.



L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altra concessione alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel Piano Regolatore vigente o in sue successive varianti, nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Per le cave eventualmente autorizzate alla prosecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 23 della L.R. 16/11/80 n. 1, esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere consentito l'ulteriore coltivazione solo sulla base di un progetto di utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria al proseguimento della coltivazione stessa e delle opere di sistemazione delle parti già sfruttate.

Nella zona E1 è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre, ai sensi del D.M. 12 febbraio 1971.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade e a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto dal Piano Regolatore vigente o in sue successive varianti. Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività deve trovare opportuna collocazione nell'ambito del centro di raccolta e demolizioni di autoveicoli previsto per il bacino, di appartenenza del Comune dal piano dei rifiuti regionale, di cui alla legge 11/12/1986 n. 277.

L'indice di utilizzazione fondiaria della sottozona E1 deve essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale.

La superficie minima di intervento per la costruzione di residenza rurale è fissata in mq. 10.000, in conformità di quanto stabilito dalla legge regionale 6/7/1977 n. 24.

Per le costruzioni indispensabili, per le attività agricole, (rimesse di attrezzi, stalle, eco.) la dimensione del lotto minimo non deve essere inferiore a mq. 3.000. Possono essere consentite serre con impianto in precario con un rapporto di copertura massima di 1/5 della superficie del fondo.

Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Per la zona E1 è infine da prescrivere che:

- il distacco minimo delle costruzioni dai confini è fissato in 10,00 ml;
- il distacco minimo dal ciglio delle strade è fissato nelle misure previste dal D.M. 1404/1968.

Per le costruzioni già esistenti prima dell'adozione del P.R.G. è ammesso un ampliamento "una tantum", per miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30% con un massimo di 100 mc.; per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq.;
- incremento di volume pari al 20% con un massimo di 75 mc.; per unità abitative di superficie netta compresa tra 90 mq. e 110 mq.;
- incremento di volume pari al 10% con un massimo di 50 mc.; per unità abitative di superficie netta compresa tra i 110 mq. e 130 mq.;
- nessun incremento di volume per unità abitative attuali di superficie netta superiore a mq. 130.

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2 e s.m.i., Tavola B32 Foglio 390, nello specifico: Paesaggio degli Insediamenti Urbani regolamentato dall'art. 28 delle N.T.A., "lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua", c060\_1064 Fiume Garigliano-Liri, art. 36 delle N.T.A. aree tutelate per legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 non risulta agibile.

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontana Liri (FR) in data 30/08/2024 prot. n. 7246 si è accertato che l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

1) Licenza Edilizia n. 191 del 10/03/1973, per “costruire un complesso immobiliare intelaiato (un capannone ed una palazzina)”, con Autorizzazione Sismica dell'Ufficio ex Genico Civile di Frosinone prot. n. 3485 pos. n. 454/73 del 05/04/1973;

2) Concessione Edilizia n. 85 del 28/05/1997, per “costruire uno stabilimento industriale in ampliamento a quello esistente”, con Autorizzazione Sismica dell'Ufficio ex Genico Civile di Frosinone prot. n. 5489 pos. n. 1366/77 del 27/05/1977;

3) D.I.A. n. 3429 del 27/11/1998, per “la costruzione di un soppalco in acciaio interno” con Autorizzazione Sismica prot. n. 16247 pos. n. 2281/98, dati rilevati dalla documentazione in atti ma non reperita;

4) Permesso a Costruire in Sanatoria n. 10 del 02/11/2015, prot. gen. n. 380, riferito alla domanda di Condo Edilizio Legge n. 47/1985 presentata in data 12/03/1986, prot. n. 601, pratica reg. gen. n. 8/86. Certificato di Idoneità Sismica depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Frosinone in data 24/06/2003, Prot. n. 76522, Pos. n. 301/2003. Autorizzazione Paesaggistica per Nulla Osta vincolo, Determina n. 308 del 16/05/2012. Autorizzazione Sanitaria prot. n. 775 del 28/01/2000 rilascia dal Comune di Fontana Liri (FR).

In data 26/11/2024 si è proceduto ad effettuata richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontana Liri (FR), prot. n. 9756 del 27/11/2024 e solleciti, l'esistenza o meno di eventuali atti repressivi di abusi edilizi sull'immobile ma alla data odierna non è pervenuta risposta.

Si è proceduto inoltre ad effettuare con una richiesta di accesso agli atti, prot. 2545 del 24/02/2025, al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Frosinone per la verifica dell'esistenza del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) sull'intero fabbricato. Con risposta mezzo pec del 01/04/2025 prot. n. 4472 della non esistenza di pratiche di C.P.I.

### **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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultima autorizzazione. Le difformità rilevate sono: la parete esterna del capannone intermedio non è allineata con la facciata del Capannone 1 nella parte anteriore e anche nella parte posteriore.

La pensilina laterale è di dimensioni maggiori. La difformità precedentemente riportata non interessa direttamente l'immobile descritto, ma è riconducibile al medesimo titolo edilizio che ha autorizzato congiuntamente i sub. 5 (ex sub. 2) e sub. 6 (ex sub. 3).

Per l'adeguamento degli impianti (elettrico, idrico e antincendio), considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità nel 5% dell'importo di stima del bene.

Quanto sopra viene riportato in quanto per gli immobili è stato rilasciato un unico Permesso di Costruire.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Titolarità verificata da Decreto di Trasferimento di immobili del Tribunale di Frosinone del 23/07/1997, Cron. n. 87, Reg. n. 915. Registrato presso l'Ufficio del Registro di Frosinone il 04/08/1997 al n. 2220 Serie 4. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 14/10/1997, Registro Generale n. 17681 e Registro Particolare n. 15080, società acquirente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Successivamente in data 20/12/2005 con Atto Notarile di Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società a Responsabilità Limitata del Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora, Rep. n. 295989 e Racc. n. 44572, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora in data 29/12/2005, al n. 118, Serie 2°V, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/12/2005, Registro Generale n. 29162 e Registro Particolare n. 19423 la società da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONFINI

Il capannone confina ad est con il capannone 736 sub. 5, a sud con il mappale 309 a ovest con i mappali 733 e 6, a nord con Strada Regionale 82, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	1644,00 mq	1709,00 mq	1	1709,00 mq	6,00 m	Terra
Uffici	64,16 mq	77,93 mq	1	77,93 mq	2,50 m	Terra
Bagni (spogliatoi)	27,80 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,35 m	Terra
WC esterno e piano di carico/scarico	118,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	6,00 m	Terra
Pensiline	182,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	7,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2121,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2121,93 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che l'area coperta del capannone è di mq. 1.821,93 escluso tettoie, pensile e piano di carico/scarico merci.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 23/07/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 736, Sub. 3 Categoria D8 Piano S1-T-1
Dal 23/07/1997 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 736, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 4.962,00 Piano S1-T-1
Dal 20/12/2005 al 07/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 736, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 4.962,00 Piano S1-T-1
Dal 07/03/2025 al 10/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 736, Sub. 6, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 5.313,00 Piano T



La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è titolare catastale e corrisponde a quello reale.

Si è proceduto alla presentazione della Voltura Catastale in quanto non è stata presentata la voltura per l'Atto Notarile di Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società a Responsabilità Limitata del 20/12/2005 del Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora, Rep. n. 295989 e Racc. n. 44572. Gli estremi dell'approvazione della voltura catastale sono Protocollo n. ENTRATE.AGEDP-FR.REGISTRO UFFICIALE.14929.07/02/2025 del 05/02/2025, Pratica n. FR0017372 del 07/02/2025.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	736	6	2	D1				5313 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Si è proceduto previa autorizzazione del G.E. del 07/12/2024 alla variazione catastale per rappresentare l'esatta consistenza ed aggiornare la categoria catastale come da prescrizione del PdC in Sanatoria n. 10/2015. Tipo Mappale approvato il 19/02/2025 con prot. n. 2025/FR0025079. Denuncia di Variazione Docfa del 07/03/2025 prot. n. FR0037595.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, non è in buono stato, necessita di una ristrutturazione adeguata. A causa di vetri rotti e di qualche problematica del tetto, si sono verificate infiltrazioni di acqua piovana e il perpetrarsi delle azioni ha reso alcune pareti visibilmente umide con la fuoriuscita di muschio e distacco di intonaci.



## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono il piazzale distinto con il mappale 736 sub. 4, il cancello d'ingresso carraio e pedonabile, lo scarico delle acque nere in fossa settica.

La struttura è stata utilizzata nella sua interezza come unico complesso, unica utenza di acqua e luce.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dal rilievo topografico è emerso che la strada esistente sul lato destro del capannone ricade sul lotto della particella 736.

Tale strada ricade al di fuori della recinzione, e conduce a dei fabbricati per abitazione posti sulla collina.

Da informazioni assunte lo stato di fatto è consolidato da oltre un ventennio, in quanto i fruitori erano i proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non si è a conoscenza se nella perizia redatta dal CTU incaricato del fallimento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva citata la servitù di passaggio.

Lo stato di fatto è ben noto alla società proprietaria.

Altre servitù di fatto apparenti, linea elettrica aerea parallela alla facciata del fabbricato e nella parte retrostante.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un complesso industriale costituito da capannoni realizzati in epoche diverse e suddiviso in subalterni, costituiti da un primo capannone a forma di "L" rovesciata, al cui interno per una parte sono stati realizzati con un soppalco locali ad uso ufficio. Il secondo capannone di forma rettangolare munito di tettoia a copertura del piano di carico/scarico merci e di tettoia laterale per il deposito esterno dei materiali. Tra i due capannoni vi è una tettoia di collegamento tamponata, il tutto realizzato su un'area di mq. 9.350, di cui circa mq. 4.300 ad uso piazzale.

Il lotto è tutto recintato con muri e muretti in c.a. e in pietra con sovrastante, in parte ringhiera in ferro e in parte con paletti e rete in ferro.

L'accesso è custodito da un cancello carrabile di ampie dimensioni e un cancelletto pedonale.

Lateralmente dove insiste la tettoia a sbalzo vi è un altro cancello in ferro con doppia apertura manuale.

Il complesso è suddiviso in due unità immobiliari, sub. 5 e sub. 6 e una corte comune sub. 4.

Costituiscono il subalterno 6 un capannone con interno ufficio a piano terra, tettoia a copertura di un piano di carico/scarico merci, e un wc esterno e tettoia laterale per deposito esterno. L'ingresso principale per gli uffici è dal piano di carico a cui si accede da due scale una antistante e una laterale. L'ingresso principale al capannone che è diviso in due parti avviene da due portoni antistanti a quota del piano di carico. Il piano di carico è quota +1,35 m. rispetto al piazzale antistante. Inoltre vi sono altri due portoni industriali in ferro, uno nella facciata retrostante e uno laterale.

L'immobile staggito con il subalterno 6 del mappale 736 ha le seguenti caratteristiche tecniche. Opere di fondazioni, sono del tipo continuo, in c.a. con trave rovescia di sezione rettangolare, che non è stato possibile accertare le dimensioni e le caratteristiche in quanto non visibili, la descrizione è quella del certificato di idoneità sismico depositato presso la Regione Lazio (ex Genio Civile).

Strutture verticali costituiti da piedritti, capriate e travi in acciaio ancorati e bullonati a terra.

La copertura a tetto a due falde con struttura portante in acciaio e orditura dello stesso materiale, con sovrastante manto di copertura costituito da elementi in lamiera grecata del tipo sandwich, con controsoffitto in lastre di cemento-amianto.

Le tamponature sono in muratura di mattoni di cemento intonacati e tinteggiate, con sovrastante finestre a nastro con telaio in ferro e vetro singolo.

Gli ambienti interni sono separati da una muratura in blocchi di cemento di altezza m. 3,92.



Il capannone è dotato di servizi igienici, posti all'interno di un locale in muratura di altezza m. 2,80 suddiviso in wc, corredati di vaso e lavandini e rubinetteria, spogliatoi e servizi (in pessime condizioni).

Pavimentazione interna è del tipo industriale in battuto di cemento, in normali condizioni di usura.

Gli uffici posti a piano terra realizzati all'interno del capannone sono in muratura di mattoni e solaio in travi di ferro e cemento, con finestre in ferro a vetro singolo, verso l'esterno munite di grate in ferro.

Impiantistica

Per quanto riguarda gli impianti, la struttura è dotata di:

Impianto elettrico ufficio sottotraccia, alimentato dalla rete di distribuzione pubblica in bassa tensione, privo di cabina propria, con prese e interruttori e plafoniere a soffitto.

Impianto industriale con rete di distribuzione in canaline e blindo sbarra, con derivazioni da quadro elettrico generale e contatore interno. Plafoniere a soffitto. Da revisionare ed adeguare.

Impianto idrico per la distribuzione di acqua sanitaria per i bagni.

Esiste un impianto antincendio ad acqua costituito da tubazioni ad anello e attacco per le manichette poste sulle facciate dei capannoni, in pessime condizioni di manutenzione. Non si è potuto verificare se l'impianto era collegato ad una riserva idrica o direttamente all'acquedotto comunale.

Si specifica che non si è potuto accertare la funzionalità degli impianti in quanto privi degli allacci alle utenze.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla debitrice non eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il quale è stato chiesto ordine di liberazione, autorizzato dal G.E, con udienza per emettere l'ordine di liberazione.

Udienza rinviata al 10 settembre 2025.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1997 al 20/12/2005	**** Omissis ****	<b>Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Frosinone</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giudice Delegato	23/07/1997	87	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/10/1997	17681	15080
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Frosinone	04/08/1997	2220	4		
Dal 20/12/2005	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società a Responsabilità Limitata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora	20/12/2005	295989	44572



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/12/2005	29162	19423
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Sora	29/12/2005	118	2°V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 22/12/2005  
 Reg. gen. 29166 - Reg. part. 5758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Percentuale interessi: 5,50 %  
 Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora  
 Data: 20/12/2005  
 N° repertorio: 295991  
 N° raccolta: 44574  
 Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive: Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 5758 del 22/12/2005. Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2014 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 207 Registro generale n. 2043 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 14/12/2016 Servizio



di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 2070 Registro generale n. 19763 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1738 Registro generale n. 17977 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

- **Ipoteca legale** derivante da Ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/2001

Iscritto a Frosinone il 11/03/2010

Reg. gen. 4922 - Reg. part. 1174

Quota: 1/1

Importo: € 231.912,00

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

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

Capitale: € 115.956,17

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 08/03/2010

N° repertorio: 107449

N° raccolta: 47

Note: Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 1174 del 11/03/2010. Annotazioni; ANNOTAZIONE presentata il 10/11/2011 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 2873 Registro generale n. 21378 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

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

Iscritto a Frosinone il 23/11/2016

Reg. gen. 18620 - Reg. part. 2992

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

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

Capitale: € 800.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora

Data: 22/11/2016

N° repertorio: 346599

N° raccolta: 74241

Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 2992 del 23/11/2016. Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1739 Registro generale n. 17978 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

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

Iscritto a Frosinone il 17/10/2018

Reg. gen. 16546 - Reg. part. 2371

Quota: 1/1

Importo: € 920.000,00

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

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



Capitale: € 460.000,00  
Percentuale interessi: 4,50 %  
Rogante: Dott. Labate Roberto, Notaio in Sora  
Data: 16/10/2018  
N° repertorio: 352581  
N° raccolta: 78957  
Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 27/08/2019  
Reg. gen. 13823 - Reg. part. 1753  
Quota: 1/1  
Importo: € 472.080,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 236.040,43  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 26/08/2019  
N° repertorio: 4104  
N° raccolta: 4719

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 14/01/2022  
Reg. gen. 544 - Reg. part. 63  
Quota: 1/1  
Importo: € 215.539,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 107.769,69  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 13/01/2022  
N° repertorio: 4645  
N° raccolta: 4722

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 12/09/2022  
Reg. gen. 16430 - Reg. part. 1588  
Quota: 1/1  
Importo: € 447.843,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 223.921,70  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 09/09/2022  
N° repertorio: 5008  
N° raccolta: 4722

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento Immoili**

Trascritto a Frosinone il 14/10/1997  
Reg. gen. 17681 - Reg. part. 15080  
Quota: 1/1



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

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

- **Atto tra Vivi - Trasformazione di Società**

Trascritto a Frosinone il 22/12/2005

Reg. gen. 29162 - Reg. part. 19423

Quota: 1/1

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

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

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/05/2024

Reg. gen. 8927 - Reg. part. 7250

Quota: 1/1

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

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

Note: Si riporta la descrizione nella Sezione D - Ulteriori informazioni; "CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA ED OGNI ALTRO UTILE DIRITTO."

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento trascritto a Frosinone il 16/05/2024 E.I. n. 59/2024, è così calcolato:

- 1) per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5% con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile;
- 2) imposta di bollo € 59,00;
- 3) taxa ipotecaria € 35,00.

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = minimo € 294,00

Per quanto riguarda le altre cancellazioni non si è in grado di valutare gli oneri di cancellazione.

L'immobile attuale mappale 736 sub. 6 deriva dal mappale 736 sub. 3 del foglio 1 del Comune di Fontana Liri (FR) oggetto di E.I n. 59/2024.

Si specifica che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate in riferimento al bene censito precedentemente con il mappale 736 sub. 3 oggetto di esecuzione.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade parte in Zona "D2 - Zone Industriali ed Artigianali di Espansione" art. 12 delle N.T.A., Zona "Agricola E3, Speciale" e Zona "E1, Agricola Normale" regolamentate dall'art. 13 delle N.T.A. secondo il P.R.G. adottato con Delibera Consigliare n. 65 del 19/12/1986, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 2311 del 27/04/1994, pubblicata sul BUR n. 20 del 20/07/1994.

Nello specifico l'art. 12 delle N.T.A. per la Zona "D2 - Zone Industriali ed Artigianali di Espansione", prevede:

#### **ART. 12 - ZONE PRODUTTIVE**

##### **ZONE D - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI**

Le zone industriali sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale. È consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In queste zone potranno trovare sede anche attività terziarie direttamente connesse e conseguenti agli insediamenti industriali, nonché i servizi aziendali e le attrezzature sociali necessarie alla vita associativa di



detti insediamenti.

Nelle zone industriali sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentite in ogni caso, gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni previste dalla L. 319 del 10/5/76 e successive.

Analogamente, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, dovranno essere previsti tutti gli impianti ed apparecchiature previste dalle leggi e norme vigenti e gli impianti stessi dovranno essere approvati dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco.

Le zone per le attività industriali si dividono in:

D1 - zone industriali ed artigianali esistenti;

D2 - zone industriali ed artigianali di espansione.

## D2 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

La destinazione di uso di tali zone è quella di cui all'art. 12.

In queste zone, considerata la loro modesta estensione, è consentita l'edificazione diretta.

Si applicano i seguenti indici:

a) Superficie coperta massima 40%

b) Altezza massima 11,00 mt (°)

c) Numero dei piani PT ÷ 1P

d) Distanza minima dai confini 5.00 mt (°°)

e) Distanza minima dal filo stradale 5,00 mt

f) Distacchi minimi tra edifici diversi o fra corpi di fabbrica di uno stesso edificio 10,00 mt

(°) Salvo silos, ciminiere e impianti speciali dovuti alle particolari lavorazioni.

(°°) Nelle costruzioni superiori a mt 5,00 dal piano di campagna alla gronda, la distanza dai confini dovrà essere pari alla altezza.

All'interno dei singoli lotti devono essere previsti spazi per lo stazionamento e la manovra degli autoveicoli in misura sufficiente alla funzionalità della singola azienda, e in ogni caso, mai inferiore a mq 1,00 per ogni 10 mc di costruzione.

## ART. 13 - ZONE E

Le zone agricole E si intendono suddivise in tre sottozone:

Zona agricola E1, normale

Zona agricola E2, di salvaguardia

Zona agricola E3, speciale.

### Zona agricola E3, Speciale

In detta zona è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione eccettuata quella relativa alle pertinenze agricole necessarie alla conduzione dei fondi, con indice di edificabilità 0,001 mc/mq ed altezza max = 2,50 ml.

### Zona E1, agricola normale

“Nell'ambito della zona agricola E1 lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione colturale, di allevamento zootecnico, ecc.) sia finalizzato al miglioramento dell'efficienza aziendale”.

L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per la residenza non è consentita nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione del Piano Regolatore, qualora risulti che sul fondo originariamente accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altra concessione alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel Piano Regolatore vigente o in sue successive varianti. Nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.



Per le cave eventualmente autorizzate alla prosecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 23 della L.R. 16/11/80 n. 1, esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere consentito l'ulteriore coltivazione solo sulla base di un progetto di utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria al proseguimento della coltivazione stessa e delle opere di sistemazione delle parti già sfruttate.

Nella zona E1 è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre, ai sensi del D.M. 12 febbraio 1971.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade e a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto dal Piano Regolatore vigente o in sue successive varianti. Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività deve trovare opportuna collocazione nell'ambito del centro di raccolta e demolizioni di autoveicoli previsto per il bacino, di appartenenza del Comune dal piano dei rifiuti regionale, di cui alla legge 11/12/1986 n. 277.

L'indice di utilizzazione fondiaria della sottozona E1 deve essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale.

La superficie minima di intervento per la costruzione di residenza rurale è fissata in mq. 10.000, in conformità di quanto stabilito dalla legge regionale 6/7/1977 n. 24.

Per le costruzioni indispensabili, per le attività agricole, (rimesse di attrezzi, stalle, eco.) la dimensione del lotto minimo non deve essere inferiore a mq. 3.000. Possono essere consentite serre con impianto in precario con un rapporto di copertura massima di 1/5 della superficie del fondo.

Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Per la zona E1 è infine da prescrivere che:

- il distacco minimo delle costruzioni dai confini è fissato in 10,00 ml;
- il distacco minimo dal ciglio delle strade è fissato nelle misure previste dal D.M. 1404/1968.

Per le costruzioni già esistenti prima dell'adozione del P.R.G. è ammesso un ampliamento "una tantum", per miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30% con un massimo di 100 mc.; per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq.;
- incremento di volume pari al 20% con un massimo di 75 mc.; per unità abitative di superficie netta compresa tra 90 mq. e 110 mq.;
- incremento di volume pari al 10% con un massimo di 50 mc.; per unità abitative di superficie netta compresa tra i 110 mq. e 130 mq.;
- nessun incremento di volume per unità abitative attuali di superficie netta superiore a mq. 130.

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2 e s.m.i., Tavola B32 Foglio 390, nello specifico: Paesaggio degli Insediamenti Urbani regolamentato dall'art. 28 delle N.T.A., "lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua", c060\_1064 Fiume Garigliano-Liri, art. 36 delle N.T.A. aree tutelate per legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontana Liri (FR) in data 30/08/2024 prot. n. 7246 si è accertato che l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

1) Licenza Edilizia n. 191 del 10/03/1973, per "costruire un complesso immobiliare intelaiato (un capannone ed una palazzina)", con Autorizzazione Sismica dell'Ufficio ex Genico Civile di Frosinone prot. n. 3485 pos. n.



454/73 del 05/04/1973;

2) Concessione Edilizia n. 85 del 28/05/1997, per “costruire uno stabilimento industriale in ampliamento a quello esistente”, con Autorizzazione Sismica dell’Ufficio ex Genico Civile di Frosinone prot. n. 5489 pos. n. 1366/77 del 27/05/1977;

3) D.I.A. n. 3429 del 27/11/1998, per “la costruzione di un soppalco in acciaio interno” con Autorizzazione Sismica prot. n. 16247 pos. n. 2281/98, dati rilevati dalla documentazione in atti ma non reperita;

4) Permesso a Costruire in Sanatoria n. 10 del 02/11/2015, prot. gen. n. 380, riferito alla domanda di Condo Edilizio Legge n. 47/1985 presentata in data 12/03/1986, prot. n. 601, pratica reg. gen. n. 8/86. Certificato di Idoneità Sismica depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Frosinone in data 24/06/2003, Prot. n. 76522, Pos. n. 301/2003. Autorizzazione Paesaggistica per Nulla Osta vincolo, Determina n. 308 del 16/05/2012. Autorizzazione Sanitaria prot. n. 775 del 28/01/2000 rilascia dal Comune di Fontana Liri (FR).

In data 26/11/2024 si è proceduto ad effettuata richiesta presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Fontana Liri (FR), prot. n. 9756 del 27/11/2024 e solleciti, l’esistenza o meno di eventuali atti repressivi di abusi edilizi sull’immobile ma alla data odierna non è pervenuta risposta.

Si è proceduto inoltre ad effettuare con una richiesta di accesso agli atti, prot. 2545 del 24/02/2025, al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Frosinone per la verifica dell’esistenza del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) sull’intero fabbricato. Con risposta tramite pec del 01/04/2025 prot. n. 4472 della non esistenza di pratiche di C.P.I.

#### ***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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all’ultima autorizzazione; le difformità rilevate, la parete esterna del capannone intermedio non risulta continua con la facciata del capannone 1, in quanto la parete forma una risega verso l’interno determinando un arretramento rispetto alla linea di facciata del fabbricato nella parte anteriore e anche nella parte posteriore.

La pensilina laterale è di dimensioni maggiori.

Per l’adeguamento degli impianti (elettrico, idrico e antincendio), considerato l’epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l’adeguamento e dichiarazioni di conformità nel 5% dell’importo di stima del bene.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **LOTTO 3**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Titolarietà verificata da Atto Notarile di Vendita del Dott. Donato Pastorino, Notaio in Frosinone, del 18/12/2000, Rep. n. 29610 e Racc. n. 14747. Registrato presso l'Ufficio del Registro di Frosinone il 29/12/2000 al n. 4194 Serie 1V. Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10/01/2001, Registro Generale n. 373 e Registro Particolare n. 303.

Successivamente in data 20/12/2005 con Atto Notarile di Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società a Responsabilità Limitata del Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora, Rep. n. 295989 e Racc. n. 44572. Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora in data 29/12/2005, al n. 118, Serie 2°V. Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/12/2005, Registro Generale n. 29162 e Registro Particolare n. 19423 la società da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Il terreno confina a nord con la corte del mappale 736 sub. 4, a est con il mappale 932, a sud con i mappali 343 e 8, ad ovest con il mappale 309, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1200,00 mq	1200,00 mq	1	1200,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1200,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1200,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 02/09/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 444 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 66 30 Reddito dominicale € 32,53 Reddito agrario € 20,54
Dal 02/09/1976 al 01/03/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 444 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 66 30 Reddito dominicale € 32,53 Reddito agrario € 20,54
Dal 01/03/1991 al 08/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 444 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 00 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 3,72
Dal 08/01/1996 al 18/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 444 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 00 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 3,72
Dal 18/12/2000 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 444 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 00 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 3,72
Dal 20/12/2005 al 10/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 444 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 00 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 3,72

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è titolare catastale e corrisponde a quello reale.

In data 01/03/1991 è stata presentata variazione catastale, in atti dal 12/03/1991 TM N. 86641/88 (n. 6.1/1991).

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Si è proceduto alla presentazione della Voltura Catastale in quanto non è stata presentata la voltura per l'Atto Notarile di Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società a Responsabilità Limitata del 20/12/2005 del Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora, Rep. n. 295989 e Racc. n. 44572. Gli estremi dell'approvazione della voltura catastale sono Protocollo n. ENTRATE.AGEDP-FR.REGISTRO UFFICIALE.14926.07/02/2025 del 05/02/2025, Pratica n. FR0017390 del 07/02/2025.



## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	444				Seminativo arborato	2	001200 mq	5,89 €	3,72 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---

Non ci sono contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno è incolto ed è ricoperto di vegetazione con alberi ad alto fusto e sterpaglie di sottobosco, ed è impraticabile.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è un terreno a destinazione agricola.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il terreno è intercluso, i proprietari accedevano al lotto direttamente dal cancello posto sul mappale 736 sub. 4 sul lato posteriore. Non si è potuto accertare in loco di eventuali diritti di passaggio su altri mappali.

Nell'atto notarile di Vendita del Dott. Pastorino Donato, Notaio in Frosinone, del 18/12/2000 Rep. n. 29610 è riportato "... Articolo 2 - Detto bene viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti i diritti azioni, ragioni, annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, accessioni, usi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti."



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno con destinazione urbanistica agricola di mq. 1.200 posizionato a circa metri 205 s.l.m. Incolto, con folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto e rovi, bosco e caratterizzato da una pendenza nella direzione nord.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla debitrice non eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il quale è stato chiesto ordine di liberazione, autorizzato dal G.E, con udienza per emettere l'ordine di liberazione.

Udienza rinviata al 10 settembre 2025.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2000 al 20/12/2005	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Donato Pastorino, Notaio in Frosinone	18/12/2000	29610	147747
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	10/01/2001	373	303
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Frosinone	29/12/2000	4194	1/V		
Dal 20/12/2005	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società a Responsabilità Limitata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora	20/12/2005	295989	44572
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/12/2005	29162	19423		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Sora	29/12/2005	118	Serie 2°V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 22/12/2005  
 Reg. gen. 29166 - Reg. part. 5758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Percentuale interessi: 5,50 %  
 Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora  
 Data: 20/12/2005  
 N° repertorio: 295991  
 N° raccolta: 44574  
 Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive: Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 5758 del 22/12/2005. Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2014 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 207 Registro generale n. 2043 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 14/12/2016 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 2070 Registro generale n. 19763 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1738 Registro generale n. 17977 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive



- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 23/11/2016  
 Reg. gen. 18620 - Reg. part. 2992  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 800.000,00  
 Percentuale interessi: 4,50 %  
 Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora  
 Data: 22/11/2016  
 N° repertorio: 346599  
 N° raccolta: 74241  
 Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 2992 del 23/11/2016. Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1739 Registro generale n. 17978 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
 Iscritto a Frosinone il 27/08/2019  
 Reg. gen. 13823 - Reg. part. 1753  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 472.080,86  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 236.040,43  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
 Data: 26/08/2019  
 N° repertorio: 4104  
 N° raccolta: 4719
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
 Iscritto a Frosinone il 14/01/2022  
 Reg. gen. 544 - Reg. part. 63  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 215.539,38  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 107.769,69  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
 Data: 13/01/2022  
 N° repertorio: 4645  
 N° raccolta: 4722
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
 Iscritto a Frosinone il 12/09/2022  
 Reg. gen. 16430 - Reg. part. 1588  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 447.843,40  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 223.921,70



Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 09/09/2022  
N° repertorio: 5008  
N° raccolta: 4722

### Trascrizioni

- **Atto tra Vivi - Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 10/01/2001

Reg. gen. 373 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

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

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

- **Atto tra Vivi - Trasformazione di Società**

Trascritto a Frosinone il 22/12/2005

Reg. gen. 29162 - Reg. part. 19423

Quota: 1/1

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

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

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/05/2024

Reg. gen. 8927 - Reg. part. 7250

Quota: 1/1

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

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

Note: Si riporta la descrizione nella Sezione D - Ulteriori informazioni; "CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA ED OGNI ALTRO UTILE DIRITTO."

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento trascritto a Frosinone il 16/05/2024 E.I. n. 59/2024, è così calcolato:

- 1) per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5% con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile;
- 2) imposta di bollo € 59,00;
- 3) taxa ipotecaria € 35,00.

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = minimo € 294,00

Per quanto riguarda le altre cancellazioni non si è in grado di valutare gli oneri di cancellazione.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona "E1, Agricola Normale" regolamentate dall'art. 13 delle N.T.A. secondo il P.R.G. adottato con Delibera Consigliare n. 65 del 19/12/1986, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 2311 del 27/04/1994, pubblicata sul BUR n. 20 del 20/07/1994.

Nello specifico l'art. 13 delle N.T.A., prevede:

ART. 13 - ZONE E

Le zone agricole E si intendono suddivise in tre sottozone:

Zona agricola E1, normale



Zona agricola E2, di salvaguardia  
Zona agricola E3, speciale.

Zona E1, agricola normale

“Nell'ambito della zona agricola E1 lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione colturale, di allevamento zootecnico, ecc.) sia finalizzato al miglioramento dell'efficienza aziendale”.

L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per la residenza non è consentita nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione del Piano Regolatore, qualora risulti che sul fondo originariamente accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altra concessione alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel Piano Regolatore vigente o in sue successive varianti. Nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Per le cave eventualmente autorizzate alla prosecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 23 della L.R. 16/11/80 n. 1, esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere consentito l'ulteriore coltivazione solo sulla base di un progetto di utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria al proseguimento della coltivazione stessa e delle opere di sistemazione delle parti già sfruttate.

Nella zona E1 è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre, ai sensi del D.M. 12 febbraio 1971.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade e a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto dal Piano Regolatore vigente o in sue successive varianti. Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività deve trovare opportuna collocazione nell'ambito del centro di raccolta e demolizioni di autoveicoli previsto per il bacino, di appartenenza del Comune dal piano dei rifiuti regionale, di cui alla legge 11/12/1986 n. 277.

L'indice di utilizzazione fondiaria della sottozona E1 deve essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale.

La superficie minima di intervento per la costruzione di residenza rurale è fissata in mq. 10.000, in conformità di quanto stabilito dalla legge regionale 6/7/1977 n. 24.

Per le costruzioni indispensabili, per le attività agricole, (rimesse di attrezzi, stalle, eco.) la dimensione del lotto minimo non deve essere inferiore a mq. 3.000. Possono essere consentite serre con impianto in precario con un rapporto di copertura massima di 1/5 della superficie del fondo.

Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Per la zona E1 è infine da prescrivere che:

- il distacco minimo delle costruzioni dai confini è fissato in 10,00 ml;
- il distacco minimo dal ciglio delle strade è fissato nelle misure previste dal D.M. 1404/1968.

Per le costruzioni già esistenti prima dell'adozione del P.R.G. è ammesso un ampliamento “una tantum”, per miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30% con un massimo di 100 mc.; per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq.;
- incremento di volume pari al 20% con un massimo di 75 mc.; per unità abitative di superficie netta compresa tra 90 mq. e 110 mq.;
- incremento di volume pari al 10% con un massimo di 50 mc.; per unità abitative di superficie netta compresa tra i 110 mq. e 130 mq.;
- nessun incremento di volume per unità abitative attuali di superficie netta superiore a mq. 130.



Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2 e s.m.i., Tavola Tavola B32 Foglio 390, nello specifico: "lett. g) protezione delle aree boscate", art. 39 delle N.T.A. aree tutelate per legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalla documentazione agli atti e da quello che si è potuto accertare in loco, non vi sono costruzioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di terreno agricolo e non risulta in un contesto condominiale.

## 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.

I beni oggetto della procedura sono n. 1 fabbricato, costituito da n. 2 unità immobiliari e n. 1 terreno, per un numero totale di 3 beni.

Si è ritenuto di suddividere i beni in n. 3 Lotti al fine di favorire e rendere economicamente più accessibili i singoli beni sul mercato, riducendo così il rischio di invenduto che potrebbe derivare dalla vendita in unico lotto. I singoli beni hanno un'autonomia funzionale e reddituale.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T-1  
Capannone industriale di mq. 2058,00 circa, di cui mq. 2003,34 di capannone con annessi uffici e mq 54,75 di tettoia e centrale termica. Edificato su di un lotto mq. 9.350, ricadente parte in zona industriale e parte in zona agricola, con ampio piazzale, tutto recintato. Costituito da un Piano Terra per il



capannone e da un Piano Terra e Primo, gli uffici. Il bene è parte di un complesso industriale costituito da n. 2 unità immobiliari, con piazzale e ingresso carraio/pedonabile comune. Censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 736 sub. 5 (ex mappale 736 sub 2). Il compendio pignorato è ubicato in zona pianeggiante a circa 200 metri s.l.m. Distante circa Km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri e Km. 18 dal Casello autostradale di Ceprano con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. Il bene ha accesso diretto dalla Strada Regionale 82 Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività industriali, artigianali e commerciali ed è possibile raggiungere i comuni limitrofi di Isola del Liri, Sora e Monte San Giovanni Campano. Proseguendo sempre sulla SR82 per circa Km. 60 è possibile raggiungere la città di Avezzano (AQ) nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 20,0 dal confine tra le regioni. L'unità immobiliare confina a nord con la Strada Regionale 82, ad est e sud con il mappale 932 e 444 e ad ovest con il mappale 736 sub. 6, salvo altri. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di una ristrutturazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 736, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 621.800,00

Il comparto di mercato dei capannoni industriali presenta un andamento piuttosto contenuto rispetto ad altri settori. Il mercato viene influito anche dalle crisi economiche delle aziende. Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile utilizzando il metodo per confronto diretto, non ha sortito i parametri necessari per mancanza di recenti compravendite ubicati nella zona di interesse di immobili con medesime caratteristiche.

Ho eseguito il Metodo Cost Approach, procedimento di stima che mira a determinare il più probabile valore attraverso la somma del costo di realizzo dell'immobile deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Si è determinato il costo della struttura a nuovo, ed il risultato è di € 1.228.338,00 desunto dall'applicazione dei costi €/mq., delle spese, etc.:

capannone=€ 537.900,00; Uffici=€ 132.000,00; Bagni e spogliatoi=€ 9.000,00; Tettoia e locale C.T.=€ 5.400,00; Piazzale quota parte=€ 69.000,00; Recinzione=€ 20.700,00; Cancelli quota parte =€ 5.000,00; Totale=€ 774.000,00; Spese Tecniche=€ 77.400,00; Oneri comunali=€ 38.700,00; Totale CC+ST+OC=€ 890.100,00.

Valore area in rapporto di complementarietà € 178.020,00.

In percentuale sui costi si calcola un UP-utile promotore pari a di € 160.218,00.

Al costo che si è ottenuto, si detrae la quota di deprezzamento lineare che è un decadimento reddituale e vetustà.

Deterioramento fisico in percentuale tra struttura, finiture e impianti e obsolescenza funzionale si ha che D=€ 458.256,00.

Si ha un Valore deprezzato di € 621.774,00 arrotondato ad € 621.800,00.

Il più probabile valore di mercato è di € 621.800,00 (Euro seicentoventunomilaottocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T-1	2223,39 mq	279,66 €/mq	€ 621.800,00	100,00%	€ 621.800,00
				Valore di stima:	€ 621.800,00



Valore di stima: € 621.800,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	3,00	%
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 59/2024, costo minimo € 294	294,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Adeguamento impianti, elettrico, idrico e antincendio	5,00	%
Assenza di garanzia di vizi	10,00	%

**Valore finale di stima: € 354.132,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T Capannone industriale di mq. 2120, di cui mq. 1820 il capannone e mq. 300 le tettoie. Il capannone con annessi uffici, è stato edificato su di un lotto mq. 9.350, ricadente parte in zona industriale e parte in zona agricola, con ampio piazzale, recintato. Opificio costituito da un Piano Terra con piano di carico/scarico coperto. Il bene è parte di un complesso industriale costituito da n. 2 unità immobiliari, con piazzale e ingresso carraio/pedonabile comune. Censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 736 sub. 6 (ex mappale 736 sub. 3). Il compendio pignorato è ubicato in zona pianeggiante a circa 200 metri s.l.m. Distante circa Km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri e Km. 18 dal Casello autostradale di Ceprano con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. Il bene ha accesso diretto dalla Strada Regionale 82 Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività industriali, artigianali e commerciali ed è possibile raggiungere i comuni limitrofi di Isola del Liri, Sora e Monte San Giovanni Campano. Proseguendo sempre sulla SR82 per circa Km. 60 è possibile raggiungere la città di Avezzano (AQ) nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 20,0 dal confine tra le regioni. Confina ad est con il capannone 736 sub. 5, a sud con il mappale 309 a ovest con i mappali 733 e 6, a nord con Strada Regionale 82, salvo altri. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di una ristrutturazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 736, Sub. 6, Zc. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 702.200,00

Il comparto di mercato dei capannoni industriali presenta un andamento piuttosto contenuto rispetto ad altri settori. Il mercato viene influito anche dalle crisi economiche delle aziende. Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile utilizzando il metodo per confronto diretto, non ha sortito i parametri necessari per mancanza di recenti compravendite ubicati nella zona di interesse di immobili con medesime caratteristiche. Ho eseguito il Metodo Cost Approach, procedimento di stima che mira a determinare il più probabile valore attraverso la somma del costo di realizzo dell'immobile deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Si è determinato il costo della struttura a nuovo ed è di 1.088.569,32. Desunto dall'applicazione dei costi



€/mq., delle spese, etc.:

capannone=€ 512.700,00; Uffici=€ 23.379,00; Tettoie e piano di carico=€ 23.600,00; Bagni=€ 7.000,00; Piazzale quota parte=€ 71.250,00; Recinzione=€ 20.700,00; Cancelli quota parte=€ 5.000,00; Totale=€ 685.929,00; Spese Tecniche=€ 68.592,90; Oneri comunali=€ 34.296,45; Totale CC+ST+OC=€ 788.818,35. Valore area in rapporto di complementarietà € 157.763,67.

In percentuale sui costi si calcola un UP-utile promotore pari a € 141.987,30.

Al costo che si è ottenuto si detrae la quota di deprezzamento lineare che è un decadimento reddituale e vetustà.

Deterioramento fisico in percentuale tra struttura, finiture e impianti e obsolescenza funzionale si ha che D=€ 386.351,41.

Si ha un Valore deprezzato di € 702.217,91 arrotondato € 702.200,00.

Il più probabile valore di mercato è di € 702.200,00 (Euro settecentoduemiladuecento/00).

Per quanto riguarda il capannone risulta un'erronea rappresentazione dell'immobile tale difformità non è sostanziale ma meramente grafica e non incide sulla conformità urbanistica e edilizia dell'opera. Mentre per la tettoia si prevede la demolizione della sola parte in eccedenza stimata in € 1.000,00.

Considerata la presenza di una controsoffittatura in lastre di amianto-cemento (come da Rapporto di prova n. GR250328-04M del 28/03/2025 in allegato) sull'intera area del capannone, si è proceduto a redigere un computo metrico estimativo applicando la Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023 (approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione del 14/04/2023 n. 101) per determinare il costo della rimozione e smaltimento in discarica autorizzata. Importo determinato in € 92.064,16 arrotondato a € 92.000,00.

Inoltre si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato per conoscere il prezzo medio applicato da imprese specializzate ed autorizzate in base anche alla consistenza da rimuovere ottenendo un prezzo medio di circa €/mq. 30,00 con costo totale di € 54.000,00.

Si considera la media dei due procedimenti ottenendo un costo di deprezzamento di € 73.000,00 per la rimozione delle lastre di amianto-cemento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa	2121,93 mq	330,92 €/mq	€ 702.200,00	100,00%	€ 702.200,00
				Valore di stima:	€ 702.200,00

Valore di stima: € 702.200,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	3,00	%
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 59/2024, costo minimo € 294	294,00	€
Rimozione parte eccedente tettoia, lato ovest	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%



Adeguamento impianti, elettrico, idrico e antincendio	5,00	%
Assenza di garanzia di vizi	10,00	%
Rimozione controsoffittatura in lastre di fibrocemento contenente amianto. Vedi Certificazione allegata (Allegato n. 26)	73000,00	€

**Valore finale di stima: € 325.960,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa  
 Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Fontana Liri (FR) alla Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 444. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato si trova a circa 205 metri s.l.m. Incolto, con folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto e rovi, bosco e caratterizzato da una pendenza nella direzione nord. Intercluso. Posizionato in zona periferica, distante circa km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri (FR) il cui accesso avviene dal cancello posto sulla corte comune del fabbricato mappale 736 sub. 5. Confina a nord con la corte del mappale 736 sub. 4, a est con il mappale 932, a sud con i mappali 343 e 8, ad ovest con il mappale 309, salvo altri.  
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 444, Qualità Seminativo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 6.000,00  
 Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.  
 L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.  
 In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità. I risultati delle indagini sono state poco esaustive per carenza di mercato, per cui si è dovuto allargare il raggio di ricerca alle zone limitrofe.  
 Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il risultato finale è che il prezzo si stabilisce in €/mq 5,00, per cui il più probabile valore di mercato del terreno staggito è di € 6.000,00 (Euro seimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa	1200,00 mq	5,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 6.000,00



Valore di stima: € 6.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 59/2024, costo minimo € 294	294,00	€
Assenza di garanzia di vizi	10,00	%

**Valore finale di stima: € 5.106,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'opificio allo stato attuale era utilizzato nell'intero come unica unità immobiliare, il sub. 5 e il sub. 6 sono comunicanti da un'apertura nella parete.

Particolarità da segnalare

Alla data del sopralluogo del 26/03/2025 si notava che la recinzione lato est a confine con la particella 932 aveva subito delle modifiche in altezza, presumibilmente di recente realizzo, in concomitanza con lavori di sistemazione dell'area del fondo confinante.

Al momento non risultano autorizzazioni o comunicazioni ufficiali.

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.

Cassino, li 26/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. La Marra Mirella

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato n. 1** - N° 1 Atto di provenienza - Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Frosinone, Fall. n. 1356, Cron. n. 87, Reg. n. 915 (Aggiornamento al 23/07/1997)
- ✓ **Allegato n. 2** - N° 1 Atto di provenienza - Atto di Vendita del Notaio Pastorino Donato, rep. n. 29610 del 18/12/2000 (Aggiornamento al 18/12/2000)
- ✓ **Allegato n. 3** - N° 1 Atto di provenienza - Trasformazione di società in nome collettivo in società a Responsabilità Limitata, Notaio Labate R., rep. n. 295989 del 20/12/2005 (Aggiornamento al 20/12/2005)
- ✓ **Allegato n. 4** - N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica, terreno particella 444 foglio 1, prot. n. 686/r del 30/01/2025 (Aggiornamento al 30/01/2025)



- ✓ **Allegato n. 5** - N° 18 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10 del 02/11/2015 (Aggiornamento al 02/11/2015)
- ✓ **Allegato n. 6** - N° 5 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 85 del 13/04/1977 (Aggiornamento al 13/04/1977)
- ✓ **Allegato n. 7** - N° 14 Altri allegati - Autorizzazione sanitaria prot. 775 del 28/01/2000 (Aggiornamento al 28/01/2000)
- ✓ **Allegato n. 8** - N° 1 Altri allegati - Deposito Certificato idoneità statica prot. 76522 pos. 301/2003 (Aggiornamento al 24/06/2003)
- ✓ **Allegato n. 9** - N° 1 Altri allegati - Autorizzazione a costruire Genio Civile pratica pos. 454 costruzione di un complesso industriale (Aggiornamento al 05/04/1973)
- ✓ **Allegato n. 10** - N° 1 Altri allegati - Autorizzazione a costruire Genio Civile pratica pos. 1366 ampliamento di un complesso industriale
- ✓ **Allegato n. 11** - N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 1 particelle 736-444 (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ **Allegato n. 12** - N° 40 Foto - Documentazione fotografica, Lotto n. 1 - n. 2 - n. 3 (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ **Allegato n. 13** - N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni foglio 1 mappale 736 sub. 4-5-6 (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ **Allegato n. 14** - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale foglio 1 mappale 736 sub. 5 (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ **Allegato n. 15** - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale foglio 1 mappale 736 sub. 6 (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ **Allegato n. 16** - N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche per immobile, foglio 1 mapp. 736 sub. 5-6 e particella 444 (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ **Allegato n. 17** - N° 1 Visure e schede catastali - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ **Allegato n. 18** - N° 2 Altri allegati - Volture catastali per fabbricati e terreno per Atto di Trasformazione di Società (Aggiornamento al 07/02/2025)
- ✓ **Allegato n. 19** - N° 1 Altri allegati - Tipo Mappale Prot. n. 2025/FR0025079 del 19/02/2025 (Aggiornamento al 19/02/2025)
- ✓ **Allegato n. 20** - N° 1 Altri allegati - Variazione DOCFA Prot. n. FR0037595 del 07/03/2025 (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ **Allegato n. 21** - N° 1 Altri allegati - Richiesta Vigili del Fuoco di esistenza Certificato di Prevenzione Incendi (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ **Allegato n. 22** - N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto foglio 1 mapp. 736 sub. 5 (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ **Allegato n. 23** - N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto foglio 1 mapp. 736 sub. 6 (Aggiornamento al 27/01/2025)



- ✓ **Allegato n. 24** - N° 1 Altri allegati - Stralcio planimetria catastale con ubicazione della strada sulla particella 736 del foglio 1 (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ **Allegato n. 25** - N° 1 Altri allegati - Richiesta di eventuali provvedimenti repressivi sul fabbricato mappale 736 foglio 1 all'Ufficio Tecnico del Comune di Fontana Liri (FR), prot. n. 9756 del 27/11/2024 (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ **Allegato n. 26** - N° 1 Altri allegati - Rapporto di prova per la presenza di amianto n. GR250328-04M del 28/03/2025 (Aggiornamento al 28/03/2025)
- ✓ **Allegato n. 27** - N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo per la rimozione della controsoffittatura in lastre di amianto-cemento presenti all'interno del capannone sub. 6 (Aggiornamento al 28/03/2025)
- ✓ **Allegato n. 28** - N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo II del 01/10/2024 (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ **Allegato n. 29** - N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo IV del 14/01/2025 (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ **Allegato n. 30** - N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo V del 27/01/2025 (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ **Allegato n. 31** - N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo VI del 26/03/2025 (Aggiornamento al 26/03/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T-1  
Capannone industriale di mq. 2058,00 circa, di cui mq. 2003,34 di capannone con annessi uffici e mq. 54,75 di tettoia e centrale termica. Edificato su di un lotto mq. 9.350, ricadente parte in zona industriale e parte in zona agricola, con ampio piazzale, tutto recintato. Costituito da un Piano Terra per il capannone e da un Piano Terra e Primo, gli uffici. Il bene è parte di un complesso industriale costituito da n. 2 unità immobiliari, con piazzale e ingresso carraio/pedonabile comune. Censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 736 sub. 5 (ex mappale 736 sub. 2). Il compendio pignorato è ubicato in zona pianeggiante a circa 200 metri s.l.m. Distante circa Km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri e Km. 18 dal Casello autostradale di Ceprano con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. Il bene ha accesso diretto dalla Strada Regionale 82 Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività industriali, artigianali e commerciali ed è possibile raggiungere i comuni limitrofi di Isola del Liri, Sora e Monte San Giovanni Campano. Proseguendo sempre sulla SR82 per circa Km. 60 è possibile raggiungere la città di Avezzano (AQ) nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 20,0 dal confine tra le regioni. L'unità immobiliare confina a nord con la Strada Regionale 82, ad est e sud con il mappale 932 e 444 e ad ovest con il mappale 736 sub. 6, salvo altri. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di una ristrutturazione edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 736, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade parte in Zona "D2 - Zone Industriali ed Artigianali di Espansione" art. 12 delle N.T.A., Zona "Agricola E3, Speciale" e Zona "E1, Agricola Normale" regolamentate dall'art. 13 delle N.T.A. secondo il P.R.G. adottato con Delibera Consigliare n. 65 del 19/12/1986, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 2311 del 27/04/1994, pubblicata sul BUR n. 20 del 20/07/1994. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2 e s.m.i., Tavola B32 Foglio 390, nello specifico: Paesaggio degli Insediamenti Urbani regolamentato dall'art. 28 delle N.T.A., "lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua", c060\_1064 Fiume Garigliano-Liri, art. 36 delle N.T.A. aree tutelate per legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 354.132,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T  
Capannone industriale di mq. 2120, di cui mq. 1820 il capannone e mq. 300 le tettoie. Il capannone con annessi uffici, è stato edificato su di un lotto mq. 9.350, ricadente parte in zona industriale e parte in zona agricola, con ampio piazzale, recintato. Opificio costituito da un Piano Terra con piano di carico/scarico coperto. Il bene è parte di un complesso industriale costituito da n. 2 unità immobiliari, con piazzale e ingresso carraio/pedonabile comune. Censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 736 sub. 6 (ex mappale 736 sub. 3). Il compendio pignorato è ubicato in zona pianeggiante a circa 200 metri s.l.m. Distante circa Km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri e Km. 18 dal Casello autostradale di Ceprano con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. Il bene ha accesso diretto dalla Strada Regionale 82 Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività industriali, artigianali e commerciali ed è possibile



raggiungere i comuni limitrofi di Isola del Liri, Sora e Monte San Giovanni Campano. Proseguendo sempre sulla SR82 per circa Km. 60 è possibile raggiungere la città di Avezzano (AQ) nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 20,0 dal confine tra le regioni. Confina ad est con il capannone 736 sub. 5, a sud con il mappale 309 a ovest con i mappali 733 e 6, a nord con Strada Regionale 82, salvo altri. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di una ristrutturazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 736, Sub. 6, Zc. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade parte in Zona "D2 - Zone Industriali ed Artigianali di Espansione" art. 12 delle N.T.A., Zona "Agricola E3, Speciale" e Zona "E1, Agricola Normale" regolamentate dall'art. 13 delle N.T.A. secondo il P.R.G. adottato con Delibera Consigliare n. 65 del 19/12/1986, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 2311 del 27/04/1994, pubblicata sul BUR n. 20 del 20/07/1994. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2 e s.m.i., Tavola B32 Foglio 390, nello specifico: Paesaggio degli Insediamenti Urbani regolamentato dall'art. 28 delle N.T.A., "lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua", c060\_1064 Fiume Garigliano-Liri, art. 36 delle N.T.A. aree tutelate per legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 325.960,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Fontana Liri (FR) alla Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 444. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato si trova a circa 205 metri s.l.m. Incolto, con folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto e rovi, bosco e caratterizzato da una pendenza nella direzione nord. Intercluso. Posizionato in zona periferica, distante circa km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri (FR) il cui accesso avviene dal cancello posto sulla corte comune del fabbricato mappale 736 sub. 5. Confina a nord con la corte del mappale 736 sub. 4, a est con il mappale 932, a sud con i mappali 343 e 8, ad ovest con il mappale 309, salvo altri. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 444, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona "E1, Agricola Normale" regolamentate dall'art. 13 delle N.T.A. secondo il P.R.G. adottato con Delibera Consigliare n. 65 del 19/12/1986, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 2311 del 27/04/1994, pubblicata sul BUR n. 20 del 20/07/1994. Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2 e s.m.i., Tavola Tavola B32 Foglio 390, nello specifico: "lett. g) protezione delle aree boscate", art. 39 delle N.T.A. aree tutelate per legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 D.Lgs 42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 5.106,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 354.132,00**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 736, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D1	<b>Superficie</b>	2223,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo, non è in buono stato, necessita di una ristrutturazione adeguata. Il mancato uso e manutenzione, ha portato la struttura ad un decadimento. Infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e da qualche finestra con vetri rotti, hanno permesso la formazione di umidità.		
<b>Descrizione:</b>	Capannone industriale di mq. 2058,00 circa, di cui mq. 2003,34 di capannone con annessi uffici e mq 54,75 di tettoia e centrale termica. Edificato su di un lotto mq. 9.350, ricadente parte in zona industriale e parte in zona agricola, con ampio piazzale, tutto recintato. Costituito da un Piano Terra per il capannone e da un Piano Terra e Primo, gli uffici. Il bene è parte di un complesso industriale costituito da n. 2 unità immobiliari, con piazzale e ingresso carraio/pedonabile comune. Censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 736 sub. 5 (ex mappale 736 sub. 2). Il compendio pignorato è ubicato in zona pianeggiante a circa 200 metri s.l.m. Distante circa Km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri e Km. 18 dal Casello autostradale di Ceprano con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. Il bene ha accesso diretto dalla Strada Regionale 82 Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività industriali, artigianali e commerciali ed è possibile raggiungere i comuni limitrofi di Isola del Liri, Sora e Monte San Giovanni Campano. Proseguendo sempre sulla SR82 per circa Km. 60 è possibile raggiungere la città di Avezzano (AQ) nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 20,0 dal confine tra le regioni. L'unità immobiliare confina a nord con la Strada Regionale 82, ad est e sud con il mappale 932 e 444 e ad ovest con il mappale 736 sub. 6, salvo altri. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di una ristrutturazione edilizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 325.960,00**

<b>Bene N° 2 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 736, Sub. 6, Zc. 2, Categoria D1	<b>Superficie</b>	2121,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo, non è in buono stato, necessita di una ristrutturazione adeguata. A causa di vetri rotti e di qualche problematica del tetto, si sono verificate infiltrazioni di acqua piovana e il perpetrarsi delle azioni ha reso alcune pareti visibilmente umide con la fuoriuscita di muschio e distacco di intonaci.		
<b>Descrizione:</b>	Capannone industriale di mq. 2120, di cui mq. 1820 il capannone e mq. 300 le tettoie. Il capannone con annessi uffici, è stato edificato su di un lotto mq. 9.350, ricadente parte in zona industriale e parte in zona agricola, con ampio piazzale, recintato. Opificio costituito da un Piano Terra con piano di carico/scarico		



	coperto. Il bene è parte di un complesso industriale costituito da n. 2 unità immobiliari, con piazzale e ingresso carraio/pedonabile comune. Censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 736 sub. 6 (ex mappale 736 sub. 3). Il compendio pignorato è ubicato in zona pianeggiante a circa 200 metri s.l.m. Distante circa Km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri e Km. 18 dal Casello autostradale di Ceprano con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. Il bene ha accesso diretto dalla Strada Regionale 82 Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività industriali, artigianali e commerciali ed è possibile raggiungere i comuni limitrofi di Isola del Liri, Sora e Monte San Giovanni Campano. Proseguendo sempre sulla SR82 per circa Km. 60 è possibile raggiungere la città di Avezzano (AQ) nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 20,0 dal confine tra le regioni. Confina ad est con il capannone 736 sub. 5, a sud con il mappale 309 a ovest con i mappali 733 e 6, a nord con Strada Regionale 82, salvo altri. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di una ristrutturazione edilizia.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.106,00

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Fontana Liri (FR) - Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 444, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1200,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno è incolto ed è ricoperto di vegetazione con alberi ad alto fusto e sterpaglie di sottobosco, ed è impraticabile.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Fontana Liri (FR) alla Strada Regionale 82, Località Fonte Cupa, distinto nel N.C.T. al foglio 1 particella 444. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato si trova a circa 205 metri s.l.m. Incolto, con folta vegetazione costituita da piante ad alto fusto e rovi, bosco e caratterizzato da una pendenza nella direzione nord. Intercluso. Posizionato in zona periferica, distante circa km. 4,5 dal centro urbano di Fontana Liri (FR) il cui accesso avviene dal cancello posto sulla corte comune del fabbricato mappale 736 sub. 5. Confina a nord con la corte del mappale 736 sub. 4, a est con il mappale 932, a sud con i mappali 343 e 8, ad ovest con il mappale 309, salvo altri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A FONTANA LIRI (FR) - STRADA REGIONALE 82, LOCALITÀ FONTE CUPA, PIANO T-1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 22/12/2005  
Reg. gen. 29166 - Reg. part. 5758  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora  
Data: 20/12/2005  
N° repertorio: 295991  
N° raccolta: 44574  
Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive: Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 5758 del 22/12/2005. Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2014 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 207 Registro generale n. 2043 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 14/12/2016 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 2070 Registro generale n. 19763 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1738 Registro generale n. 17977 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 23/11/2016  
Reg. gen. 18620 - Reg. part. 2992  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 800.000,00  
Percentuale interessi: 4,50 %  
Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora  
Data: 22/11/2016  
N° repertorio: 346599  
N° raccolta: 74241  
Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 2992 del 23/11/2016. Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1739 Registro generale n. 17978 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti



comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 17/10/2018  
Reg. gen. 16546 - Reg. part. 2371  
Quota: 1/1  
Importo: € 920.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 460.000,00  
Percentuale interessi: 4,50 %  
Rogante: Dott. Labate Roberto, Notaio in Sora  
Data: 16/10/2018  
N° repertorio: 352581  
N° raccolta: 78957  
Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Frosinone il 27/08/2019  
Reg. gen. 13823 - Reg. part. 1753  
Quota: 1/1  
Importo: € 472.080,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 236.040,43  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 26/08/2019  
N° repertorio: 4104  
N° raccolta: 4719
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Frosinone il 14/01/2022  
Reg. gen. 544 - Reg. part. 63  
Quota: 1/1  
Importo: € 215.539,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 107.769,69  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 13/01/2022  
N° repertorio: 4645  
N° raccolta: 4722
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Frosinone il 12/09/2022  
Reg. gen. 16430 - Reg. part. 1588  
Quota: 1/1  
Importo: € 447.843,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 223.921,70  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 09/09/2022  
N° repertorio: 5008  
N° raccolta: 4722



- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/05/2024

Reg. gen. 8927 - Reg. part. 7250

Quota: 1/1

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

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

Note: Si riporta la descrizione nella Sezione D - Ulteriori informazioni; "CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA ED OGNI ALTRO UTILE DIRITTO."

## **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FONTANA LIRI (FR) - STRADA REGIONALE 82, LOCALITÀ FONTE CUPA, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Frosinone il 22/12/2005

Reg. gen. 29166 - Reg. part. 5758

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Capitale: € 1.800.000,00

Percentuale interessi: 5,50 %

Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora

Data: 20/12/2005

N° repertorio: 295991

N° raccolta: 44574

Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive: Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 5758 del 22/12/2005. Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2014 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 207 Registro generale n. 2043 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 14/12/2016 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 2070 Registro generale n. 19763 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1738 Registro generale n. 17977 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

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

Iscritto a Frosinone il 23/11/2016

Reg. gen. 18620 - Reg. part. 2992

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

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

Capitale: € 800.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora

Data: 22/11/2016



N° repertorio: 346599

N° raccolta: 74241

Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 2992 del 23/11/2016. Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1739 Registro generale n. 17978 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

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

Iscritto a Frosinone il 17/10/2018

Reg. gen. 16546 - Reg. part. 2371

Quota: 1/1

Importo: € 920.000,00

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

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

Capitale: € 460.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Dott. Labate Roberto, Notaio in Sora

Data: 16/10/2018

N° repertorio: 352581

N° raccolta: 78957

Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 27/08/2019

Reg. gen. 13823 - Reg. part. 1753

Quota: 1/1

Importo: € 472.080,86

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

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

Capitale: € 236.040,43

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 26/08/2019

N° repertorio: 4104

N° raccolta: 4719

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 14/01/2022

Reg. gen. 544 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

Importo: € 215.539,38

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

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

Capitale: € 107.769,69

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 13/01/2022

N° repertorio: 4645

N° raccolta: 4722

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 12/09/2022

Reg. gen. 16430 - Reg. part. 1588

Quota: 1/1

Importo: € 447.843,40



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 223.921,70  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 09/09/2022  
N° repertorio: 5008  
N° raccolta: 4722

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/05/2024

Reg. gen. 8927 - Reg. part. 7250

Quota: 1/1

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

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

Note: Si riporta la descrizione nella Sezione D - Ulteriori informazioni; "CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA ED OGNI ALTRO UTILE DIRITTO."

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTANA LIRI (FR) - STRADA REGIONALE 82, LOCALITÀ FONTE CUPA**

---

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Frosinone il 22/12/2005

Reg. gen. 29166 - Reg. part. 5758

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Capitale: € 1.800.000,00

Percentuale interessi: 5,50 %

Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora

Data: 20/12/2005

N° repertorio: 295991

N° raccolta: 44574

Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive: Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 5758 del 22/12/2005. Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2014 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 207 Registro generale n. 2043 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 14/12/2016 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 2070 Registro generale n. 19763 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1738 Registro generale n. 17977 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

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

Iscritto a Frosinone il 23/11/2016

Reg. gen. 18620 - Reg. part. 2992

Quota: 1/1



Importo: € 1.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 800.000,00  
Percentuale interessi: 4,50 %  
Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora  
Data: 22/11/2016  
N° repertorio: 346599  
N° raccolta: 74241

Note: Nei soggetti Contro la società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 2992 del 23/11/2016. Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2018 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1739 Registro generale n. 17978 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 27/08/2019  
Reg. gen. 13823 - Reg. part. 1753  
Quota: 1/1  
Importo: € 472.080,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 236.040,43  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 26/08/2019  
N° repertorio: 4104  
N° raccolta: 4719

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 14/01/2022  
Reg. gen. 544 - Reg. part. 63  
Quota: 1/1  
Importo: € 215.539,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 107.769,69  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 13/01/2022  
N° repertorio: 4645  
N° raccolta: 4722

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 12/09/2022  
Reg. gen. 16430 - Reg. part. 1588  
Quota: 1/1  
Importo: € 447.843,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 223.921,70  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 09/09/2022  
N° repertorio: 5008  
N° raccolta: 4722



- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/05/2024

Reg. gen. 8927 - Reg. part. 7250

Quota: 1/1

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

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

Note: Si riporta la descrizione nella Sezione D - Ulteriori informazioni; "CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA ED OGNI ALTRO UTILE DIRITTO."

