TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E. in sostituzione dell'elaborato già depositato in data 04/11/2024, promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 5

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 6

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 6

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 7

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 7

Confini 7

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 7

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 7

Consistenza 7

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 8

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 8

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 8

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 9

Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 10

Precisazioni 11

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 11

Patti 11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 11
Stato conservativo 11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 12
Parti Comuni 12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 13
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 14
Provenienze Ventennali 14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 17
Normativa urbanistica 18
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 19

Regolarità edilizia 20
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 20
Vincoli od oneri condominiali 21
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 ... 21
Stima / Formazione lotti 21
Riepilogo bando d'asta 26
Lotto Unico 26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E. 28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.700,00 28

INCARICO

All'udienza del 24/04/2024, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3 (Coord. Geografiche: 41°36'39.0"N 13°17'48.0"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°36'39.0"N 13°17'48.0"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

L'immobile di cui trattasi occupa una porzione del piano terzo di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria su quattro piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro.
L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e
successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa una porzione del piano terzo del suddetto fabbricato e si sviluppa su un unico piano fuori terra, oltre ad un posto auto al piano seminterrato.
All'unità immobiliare si accede dalla corte in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: ingresso, disimpegno, bagno, vano adibito ad ufficio, un ripostiglio, affaccio su due lati
Al piano interrato si trova il posto auto.

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 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

L'immobile di cui trattasi è un posto auto coperto ubicato al piano interrato di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria articolato su quattro piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro.
L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.
Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un posto auto al piano interrato del suddetto fabbricato identificato al numero 52.
All'unità immobiliare si accede dal vano scala in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso o dalla rampa carrabile raggiungibile dalla corte esterna.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:
- Foglio 43 part. 420 sub. 222 (BCNC)
- Foglio 43 part. 420 sub. 199
- Foglio 43 part. 420 sub. 191

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:
- Foglio 43 part. 420 sub. 222 (BCNC)
- Foglio 43 part. 420 sub. 77
- Foglio 43 part. 420 sub. 63

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	52,50 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	3,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**59,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**59,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0,4	5,20 mq	3,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**5,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**5,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/05/2007** al **12/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 420, Sub. 192 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 393,80 Piano 3
Dal **12/09/2007** al **06/05/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 420, Sub. 192, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 458,36 Piano 3

Dal **06/05/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 420, Sub. 192, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 458,36 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **24/10/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 420, Sub. 192, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 458,36 Piano 3
Dal **24/10/2016** al **13/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 420, Sub. 192, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 458,36 Piano 3

Dalle verifiche eseguite sulla titolarità dei beni e sulle risultanze catastali, si conferma che i titolari reali corrispondono a quelli catastali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/05/2007** al **12/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 420, Sub. 62, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 36,93 Piano S1
Dal **12/09/2007** al **06/05/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 420, Sub. 62, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 36,93 Piano S1
Dal **06/05/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 420, Sub. 62, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 36,93 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **24/10/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 420, Sub. 62, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq mq Rendita € 36,93 Piano S1
Dal **24/10/2016** al **13/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 420, Sub. 62, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq mq

		Rendita € 36,93 Piano S1

Dalle verifiche eseguite sulla titolarità dei beni e sulle risultanze catastali, si conferma che i titolari reali corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	420	192		A10	2	2,5 vani	58 mq	458,36 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, eseguito dal sottoscritto CTU in data 16/05/2024, è stato rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti.
Le difformità rilevate sono le seguenti:
- sul posto risulta assente il il tramezzo che separa i due vani come graficizzati nell'elaborato catastale, che, dunque si configurano, di fatto, come un unico ambiente.
Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rende necessario procedere con variazione ed aggiornamento della scheda catastale, quantificando i costi da sostenere in circa 800,00 euro, comprensivi di oneri tecnici e spese, previa presentazione all'ufficio tecnico del comune di istanza urbanistica in sanatoria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	420	62	2	C6	2	13 mq	13 mq	36,93 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo, eseguito dal sottoscritto CTU in data 16/05/2024, è stato rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile risulta essere stato ceduto in locazione al Sig. **** Omissis **** il quale ha dichiarato di utilizzare l'appartamento come proprio spazio lavorativo, dimorandovi saltuariamente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile risulta essere stato ceduto in locazione al Sig. **** Omissis **** il quale ha dichiarato di utilizzare il posto auto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

In sede di sopralluogo, eseguito dal sottoscritto CTU in data 16/05/2024, è stato riscontrato che l'immobile versa in cattive condizioni di manutenzione: risulta non utilizzabile il sistema di aria condizionata ed il bagno si trova in cattive condizioni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

In sede di sopralluogo, eseguito dal sottoscritto CTU in data 16/05/2024, è stato riscontrato che l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserito in un contesto di tipo condominiale, e condivide con le altre unità facenti parte del complesso, i corridoi interni, i corpi scala, il vano ascensore e la corte esterna il tutto identificato come bene comune non censibile al sub. 222.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserito in un contesto di tipo condominiale, e condivide con le altre unità facenti parte del complesso, i corridoi interni, i corpi scala, il vano ascensore e la corte esterna il tutto identificato come bene comune non censibile al sub. 222.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Frosinone (FR), è emerso che il bene oggetto di procedura esecutiva non risulta gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Frosinone (FR), è emerso che il bene oggetto di procedura esecutiva non risulta gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

Il complesso immobiliare all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato agli inizi degli anni 2000, ed è costituito da due palazzine indipendenti articolate su quattro piani fuori terra oltre piano copertura e interrato adibito interamente ad autorimessa. I suddetti edifici sono serviti da due corpi scala ed altrettanti vani ascensore.
La struttura portante dei fabbricati è di tipo a telaio, con travi e pilastri in calcestruzzo armato. Le coperture sono piane di tipo praticabile, accessibili dai corpi scala.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è ubicata all'interno della scala A occupando una porzione del terzo piano della palazzina. L'altezza utile interna è di circa 3,00 metri. I solai sono realizzati in laterocemento, i tramezzi interni sono in laterizio. La pavimentazione interna all'unità è in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di grès. Gli infissi interni sono in legno mentre i serramenti esterni sono in alluminio. Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia.
L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione invernale ed estiva con elementi tipo "ventilconvettori" per la produzione di aria calda e fredda.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Il complesso immobiliare all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto), è stato realizzato agli inizi degli anni 2000, ed è costituito da due palazzine indipendenti che si articolano su quattro piani fuori terra oltre piano copertura e interrato adibito interamente ad autorimessa. I suddetti edifici sono serviti da due corpi scala ed altrettanti vani ascensore.
La struttura portante dei fabbricati è di tipo a telaio, con travi e pilastri in calcestruzzo armato. Le coperture sono piane di tipo praticabile, accessibili dai corpi scala.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è ubicata al piano interrato adibito ad autorimessa. L'altezza utile interna è di circa 3,00 metri. I solai sono realizzati in laterocemento, i tramezzi interni sono in laterizio.
La pavimentazione dell'interrato è in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3.

L'immobile risulta occupato da terzi.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dal **** Omissis **** in forza del contratto di locazione registrato presso L'agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Roma Ufficio territorio di Roma 5 Tuscolano, in data 01/12/2016 al numero 10358 serie 3T.
La data di scadenza della locazione è prevista al 31/12/2028;
Il Canone di locazione incluse spese condominiali è previsto in 3.000 Euro annue (oltre IVA al 22% e comprese spese condominiali) ovvero 250,00 euro mensili.
Detto canone risulta vile (incongruo) il GE dovrà pronunciarsi sulla sua opponibilità.

Allo stato attuale, pertanto, l'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi con contratto di locazione la cui opponibilità è rimandata all'esito di apposito provvedimento del GE.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi..

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dal **** Omissis **** in forza del contratto di locazione registrato presso L'agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Roma Ufficio territorio di Roma 5 Tuscolano, in data 01/12/2016 al numero 10358 serie 3T.
La data di scadenza della locazione è prevista al 31/12/2028;
Il Canone di locazione incluse spese condominiali è previsto in 3.000 Euro annue (oltre IVA al 22% e comprese spese condominiali) ovvero 250,00 euro mensili.
Detto canone risulta vile (incongruo) il GE dovrà pronunciarsi sulla sua opponibilità.

Allo stato attuale, pertanto, l'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi con contratto di locazione la cui opponibilità è rimandata all'esito di apposito provvedimento del GE.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 23/11/2003</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Permuta</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Annamaria Ortolan</td><td>10/11/2023</td><td>161331</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Frosinone</td><td>23/11/2003</td><td></td><td>17284</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 19/06/2008</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Donato Pastorino</td><td>12/09/2007</td><td>38026</td><td>20095</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Frosinone</td><td>19/06/2008</td><td></td><td>9357</td></tr>
</table>

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/10/2016**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Buzzi Francesca Giuseppina	24/10/2016	1041	1005
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	27/10/2016		12673
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **23/11/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Annamaria Ortolan	10/11/2023	161331	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	23/11/2003		17284
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/06/2008**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			

		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Donato Pastorino	12/09/2007	38026	20095
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	19/06/2008		9357
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/10/2016**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Buzzi Francesca Giuseppina	24/10/2016	1041	1005
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	27/10/2016		12673
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Frosinone il 27/10/2016
  Reg. gen. 17138 - Reg. part. 2675
  Quota: 1/1
  Importo: € 175.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 87.500,00
  Rogante: Notaio Buzzi Francesca Giuseppina
  Data: 24/10/2016
  N° repertorio: 1042
  N° raccolta: 1006
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a Frosinone il 02/09/2019
  Reg. gen. 14024 - Reg. part. 1824
  Importo: € 172.844,04
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 86.422,02
  Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
  Data: 30/08/2019
  N° repertorio: 15382
  N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 16/02/2024
  Reg. gen. 2970 - Reg. part. 2379
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Frosinone il 27/10/2016
  Reg. gen. 17138 - Reg. part. 2675
  Quota: 1/1

Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 87.500,00
Rogante: Notaio Buzzi Francesca Giuseppina
Data: 24/10/2016
N° repertorio: 1042
N° raccolta: 1006

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a Frosinone il 02/09/2019
  Reg. gen. 14024 - Reg. part. 1824
  Importo: € 172.844,04
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 86.422,02
  Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
  Data: 30/08/2019
  N° repertorio: 15382
  N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 16/02/2024
  Reg. gen. 2970 - Reg. part. 2379
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

Il mappale nn. 420 del foglio 43, ricade all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco" così come approvato dal D.M. del MATTM n. 321/2016.
Per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, il lotto su cui ricade l'edificio risulta soggetto a vincolo paesaggistico rispetto delle acque pubbliche (art. 35 delle NTA del PTPR).

N.T.A. del P.R.G. - Art. 30 e art. 31 (Zona D):
ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:
N.T.A. del P.R.T. ASI
ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:
Art. 17 "Zone a destinazione Servizi":

Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 –Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta deiprivati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.
I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:
I.E.F.max = 2,00 mc/mq
I.U.F. max = 0,50 mq/mq
H max = 15 ml
D.C. min = H/2 con minimo 5 ml
D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml
= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml
= 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml
D.E. min = 10 ml
D. Ab. min = 20 ml
Vp > 10% di S.C.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Il mappale nn. 420 del foglio 43, ricade all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco" così come approvato dal D.M. del MATTM n. 321/2016.
Per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, il lotto su cui ricade l'edificio risulta soggetto a vincolo paesaggistico rispetto delle acque pubbliche (art. 35 delle NTA del PTPR).

N.T.A. del P.R.G. - Art. 30 e art. 31 (Zona D):
ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:
N.T.A. del P.R.T. ASI
ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:
Art. 17 "Zone a destinazione Servizi":
Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 –Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta deiprivati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.
I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:
I.E.F.max = 2,00 mc/mq
I.U.F. max = 0,50 mq/mq
H max = 15 ml
D.C. min = H/2 con minimo 5 ml
D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml
= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml

= 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml
D.E. min = 10 ml
D. Ab. min = 20 ml
Vp > 10% di S.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Frosinone, a seguito di regolare richiesta di accesso
agli atti amministrativi inviata all'ufficio tecnico - Sportello Unisco per l'edilizia, è emerso quanto segue:
- L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza di Permesso di costruire n. 9471 rilasciato dal Comune di Frosinone in data 4 febbraio 2005, successiva variante n. 10032 del 17 gennaio 2007, successiva DIA prot. 2235 del 07 marzo 2007.
In data 22 giugno 2007 è stata presentata al comune di Frosinone, istanza di richiesta del certificato di agibilità che tuttavia non risulta essere stato rilasciato.
Dalle verifiche eseguite non risultano, ulteriori titoli edilizi di legittimità, oltre a quelli sopra menzionati, per l'intero fabbricato o per la porzione oggetto di pignoramento.

In sede di sopralluogo, eseguito dal sottoscritto CTU in data 16/05/2024, è stato rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto.
Le difformità rilevate sono le seguenti:
- sul posto risulta assente il tramezzo che separa i due vani, come graficizzati nell'elaborato allegato al progetto.
Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rende necessario procedere con istanza urbanistica in sanatoria da depositare presso l'ufficio tecnico del comune. I costi da sostenere per le regolarizzazioni, sono quantificabili in circa 2.000,00 euro, comprensivi di oneri tecnici e spese.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Frosinone, a seguito di regolare richiesta di accesso
agli atti amministrativi inviata all'ufficio tecnico - Sportello Unisco per l'edilizia, è emerso quanto segue:
- L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza di Permesso a costruire n. 9471 rilasciato dal Comune di Frosinone in data 4 febbraio 2005, successiva variante n. 10032 del 17 gennaio 2007, successiva DIA prot. 2235 del 07 marzo 2007.
In data 22 giugno 2007 è stata presentata al comune di Frosinone, istanza di richiesta del certificato di agibilità.
Dalle verifiche eseguite non risultano, ulteriori titoli edilizi di legittimità, oltre a quelli sopra menzionati, per l'intero fabbricato o per la porzione oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO A310, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 790,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 20.678,34

Dalla documentazione inviata al sottoscritto CTU dall'amministratore del condominio "Le Torri" **** Omissis **** in capo all'unità immobiliare oggetto di procedura risulta pendente un debito pari ad € 20.678,34 per rate insolute non pagate.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - STRADA MOROLENSE SNC, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 947,10

Dalla documentazione inviata dall'amministratore del condominio "Le Torri" **** Omissis **** in capo all'unità immobiliare oggetto di procedura risulta pendente un debito pari ad € 947,10 per rate insolute non pagate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3
  L'immobile di cui trattasi occupa una porzione del piano terzo di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria su quattro piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa una porzione del piano terzo del suddetto fabbricato e si sviluppa su un unico piano fuori terra, oltre ad un posto auto al piano seminterrato. All'unità immobiliare si accede dalla corte in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: ingresso, disimpegno, bagno, vano adibito ad ufficio, un ripostiglio, affaccio su due lati Al piano interrato si trova il posto auto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 192, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 147.500,00
  Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, il metodo di stima utilizzato è stato quello sintetico comparativo (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato desumibile dalle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Frosinone (FR) per immobili con caratteristiche simili a quelle dell'oggetto di perizia, stimato comparando immobili di prezzo noto e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (c.d. comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (c.d. soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, questo viene rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, e poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Il valore medio unitario, è stato stimato attraverso un confronto tra i valori medi riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2023.
  Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 2.500,00 euro/mq.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1
  L'immobile di cui trattasi è un posto auto coperto ubicato al piano interrato di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria articolato su quattro piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un posto auto al piano interrato del suddetto fabbricato identificato al numero 52. All'unità immobiliare si accede dal vano scala in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso o dalla rampa carrabile raggiungibile dalla corte esterna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 13.000,00
  Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, il metodo di stima utilizzato è stato quello sintetico comparativo (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato desumibile dalle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Frosinone (FR) per immobili con caratteristiche simili a quelle dell'oggetto di perizia, stimato comparando immobili di prezzo noto e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (c.d. comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (c.d. soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, questo viene rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, e poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Il valore medio unitario, è stato stimato attraverso un confronto tra i valori medi riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2023.
  Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 2.500,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3	59,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 147.500,00	100,00%	€ 147.500,00
Bene N° 2 - Posto auto Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1	5,20 mq	2.500,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 160.500,00

Valore di stima: € 160.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€

Valore finale di stima: **€ 157.700,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, il metodo di stima utilizzato è stato quello sintetico comparativo (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato desumibile dalle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Frosinone (FR) per immobili con caratteristiche simili a quelle dell'oggetto di perizia, stimato attraverso la comparazione di immobili di prezzo noto e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (c.d. comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (c.d. soggetto).
Una volta determinato il valore medio unitario, questo viene rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, e poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Il valore medio unitario, è stato stimato attraverso un confronto tra i valori medi riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2023.
Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 2.500,00 euro/mq.
Al valore di stima vengono detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale.

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

Ceccano, li 09/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Buzzi rep. 1041 del 24/10/2016 (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Ortolan rep. 161331 del 10/11/2003 (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica lotto unico (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche aggiornate (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute raccomandate (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia bozza (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - attestazione esercizio ordinario 2024 condominio le torri (Aggiornamento al 20/06/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3
  L'immobile di cui trattasi occupa una porzione del piano terzo di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria su quattro piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa una porzione del piano terzo del suddetto fabbricato e si sviluppa su un unico piano fuori terra, oltre ad un posto auto al piano seminterrato. All'unità immobiliare si accede dalla corte in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: ingresso, disimpegno, bagno, vano adibito ad ufficio, un ripostiglio, affaccio su due lati Al piano interrato si trova il posto auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 192, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il mappale nn. 420 del foglio 43, ricade all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco" così come approvato dal D.M. del MATTM n. 321/2016. Per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, il lotto su cui ricade l'edificio risulta soggetto a vincolo paesaggistico rispetto delle acque pubbliche (art. 35 delle NTA del PTPR). N.T.A. del P.R.G. - Art. 30 e art. 31 (Zona D): ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 –Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta deiprivati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1
  L'immobile di cui trattasi è un posto auto coperto ubicato al piano interrato di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria articolato su quattro piani fuori terra oltre interrato ad

uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un posto auto al piano interrato del suddetto fabbricato identificato al numero 52. All'unità immobiliare si accede dal vano scala in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso o dalla rampa carrabile raggiungibile dalla corte esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il mappale nn. 420 del foglio 43, ricade all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco" così come approvato dal D.M. del MATTM n. 321/2016. Per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, il lotto su cui ricade l'edificio risulta soggetto a vincolo paesaggistico rispetto delle acque pubbliche (art. 35 delle NTA del PTPR). N.T.A. del P.R.G. - Art. 30 e art. 31 (Zona D): ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 –Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta deiprivati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C.

Prezzo base d'asta: **€ 157.700,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.700,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 192, Categoria A10	**Superficie**	59,00 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, eseguito dal sottoscritto CTU in data 16/05/2024, è stato riscontrato che l'immobile versa in cattive condizioni di manutenzione: risulta non utilizzabile il sistema di aria condizionata ed il bagno si trova in cattive condizioni.		
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi occupa una porzione del piano terzo di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria su quattro piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa una porzione del piano terzo del suddetto fabbricato e si sviluppa su un unico piano fuori terra, oltre ad un posto auto al piano seminterrato. All'unità immobiliare si accede dalla corte in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: ingresso, disimpegno, bagno, vano adibito ad ufficio, un ripostiglio, affaccio su due lati Al piano interrato si trova il posto auto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6	**Superficie**	5,20 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, eseguito dal sottoscritto CTU in data 16/05/2024, è stato riscontrato che l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi è un posto auto coperto ubicato al piano interrato di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria articolato su quattro piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente		

	destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un posto auto al piano interrato del suddetto fabbricato identificato al numero 52. All'unità immobiliare si accede dal vano scala in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso o dalla rampa carrabile raggiungibile dalla corte esterna.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI