

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2.....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	6
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	8
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	13
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	13
Patti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1.....	13

<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	25
Normativa urbanistica.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	27
Regolarità edilizia.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	29

Vincoli od oneri condominiali .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2 .....	30
Stima / Formazione lotti .....	30

## INCARICO

---

All'udienza del 16/07/2020, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, 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** - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

Trattasi di locale commerciale (distinto in catasto al Fg.20 n.17 sub 6) adibito ad Esposizione e vendita di mobili, ubicato al piano primo di un fabbricato realizzato con struttura in c.a., composto di complessivi cinque piani, di cui due seminterrati. Detto Locale Commerciale, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 337.88 (ed h = ml 2.90), risulta internamente composto da un unico spazio espositivo (di s.u. pari a circa mq 317,56) confinante, e direttamente comunicante, con il sub 1 (BCNC) costituito da corpo scala e ascensore di accesso al piano.

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

Trattasi di locale commerciale (distinto in catasto al Fg.20 n.17 sub 7) adibito ad Esposizione e vendita di mobili, ubicato al piano primo sottostrada di un fabbricato realizzato con struttura in c.a., composto di complessivi cinque piani, di cui due sottostrada.

Detto Locale Commerciale, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 395.84 (ed h = ml 2.90), risulta internamente composto da: locale negozio/esposizione (di s.u. pari a circa mq 269,28), locale esposizione realizzato in ampliamento (di s.u. pari a circa mq 98,41) e terrazza di superficie pari a circa mq 102,52.

L'unità immobiliare in oggetto risulta confinante, e direttamente comunicante, con il sub 1 (BCNC) costituito da corpo scala e ascensore di accesso al piano.

Occorre segnalare che la porzione di locale espositivo in ampliamento risulta realizzata in parziale difformità dalla Licenza Edilizia rilasciata e necessiterà, pertanto, di regolarizzazione urbanistica.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

Trattasi di locale commerciale (distinto in catasto al Fg.20 n.17 sub 8) adibito ad uso Deposito, ubicato al piano secondo sottostrada di un fabbricato realizzato con struttura in c.a., composto di complessivi cinque piani, di cui due sottostrada.

Detto Locale Commerciale, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 282.25 (ed h = ml 3.60),

risulta internamente composto da: locale deposito (di s.u. pari a circa mq 227.30), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 17.59), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 14.75) e portico di sup. lorda pari a circa mq 76.30.

Detto locale risulta confinante, e direttamente comunicante, con il sub 1 (BCNC) costituito da corpo scala e ascensore di accesso al piano.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

All'esito delle ricerche svolte presso il Catasto è emerso che, a seguito di variazione d'ufficio del 09/05/1992 (in atti dal 12/05/1992, TM 24916/92), **la particella Fg.20 n.17**, sulla quale è stato edificato il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate sub6, sub7 e sub8, **include la particella Fg.20 n.435 e risulta variata con le particelle (e/o parti di esse) Fg.20 n.369 e n.370**: di tal ché, ai fini dell'accertamento della titolarità dei beni nel ventennio, il sottoscritto ha ritenuto necessario integrare la documentazione in atti, provvedendo a reperire il Titolo di Provenienza di dette particelle Fg.20 n.369 e n.370 (Cfr. All\_06 Provenienze Ventennali - Atto di Divisione R.P. 1459/73).

#### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

All'esito delle ricerche svolte presso il Catasto è emerso che, a seguito di variazione d'ufficio del 09/05/1992 (in atti dal 12/05/1992, TM 24916/92), **la particella Fg.20 n.17**, sulla quale è stato edificato il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate sub6, sub7 e sub8, **include la particella Fg.20 n.435 e risulta variata con le particelle (e/o parti di esse) Fg.20 n.369 e n.370**: di tal ché, ai fini dell'accertamento della titolarità dei beni nel ventennio, il sottoscritto ha ritenuto necessario integrare la documentazione in atti, provvedendo a reperire il Titolo di Provenienza di dette particelle Fg.20 n.369 e n.370 (Cfr. All\_06 Provenienze Ventennali - Atto di Divisione R.P. 1459/73).

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

All'esito delle ricerche svolte presso il Catasto è emerso che, a seguito di variazione d'ufficio del 09/05/1992 (in atti dal 12/05/1992, TM 24916/92), **la particella Fg.20 n.17**, sulla quale è stato

edificato il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate sub6, sub7 e sub8, **include la particella Fg.20 n.435 e risulta variata con le particelle (e/o parti di esse) Fg.20 n.369 e n.370;** di tal ch , ai fini dell'accertamento della titolarit  dei beni nel ventennio, il sottoscritto ha ritenuto necessario integrare la documentazione in atti, provvedendo a reperire il Titolo di Provenienza di dette particelle Fg.20 n.369 e n.370 (Cfr. All\_06 Provenienze Ventennali - Atto di Divisione R.P. 1459/73).

## TITOLARIT 

---

### **BENE N  1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Propriet  1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Propriet  1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile pignorato viene acquistato dal debitore esecutato in Regime Patrimoniale di Bene Personale, come evidenziato nella Nota di Trascrizione Reg.Part. 6194/1989 dell'Atto di Compravendita.

### **BENE N  2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Propriet  1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Propriet  1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile pignorato viene acquistato dal debitore esecutato in Regime Patrimoniale di Bene Personale, come evidenziato nella Nota di Trascrizione Reg.Part. 6194/1989 dell'Atto di Compravendita.

### **BENE N  3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile pignorato viene acquistato dal debitore esecutato in Regime Patrimoniale di Bene Personale, come evidenziato nella Nota di Trascrizione Reg.Part. 6194/1989 dell'Atto di Compravendita.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

La particella catastale Fg. 20 n. 17 sulla quale insiste il fabbricato che include le unità immobiliari pignorate, confina:

- a nord/est con la strada comunale via San Giovanni;
- a nord/ovest con la particella catastale Fg. 20 n. 566;
- a sud/est con le particelle catastali Fg. 20 n.370, n.436, e n.369.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al sub 6, confina:

- al p.1 con i vani scala (e locale ascensore) identificati con il subalterno 1 (BCNC);
- con le sottostanti u.i.u. al piano terra, sub 9 e sub 10;
- con la sovrastante u.i.u. al piano secondo, sub 3.

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

La particella catastale Fg. 20 n. 17 sulla quale insiste il fabbricato che include le unità immobiliari pignorate, confina:

- a nord/est con la strada comunale via San Giovanni;
- a nord/ovest con la particella catastale Fg. 20 n. 566;
- a sud/est con le particelle catastali Fg. 20 n.370, n.436, e n.369.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al sub 7, confina:

- al p.S1 con i vani scala (e locale ascensore) identificati con il subalterno 1 (BCNC);
- con la sottostante u.i.u. sub8, ubicata al piano S2;
- con le sovrastanti u.i.u. sub9 e sub10, ubicate al piano terra.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

La particella catastale Fg. 20 n. 17 sulla quale insiste il fabbricato che include le unità immobiliari pignorate, confina:

- a nord/est con la strada comunale via San Giovanni;
- a nord/ovest con la particella catastale Fg. 20 n. 566;



- a sud/est con le particelle catastali Fg. 20 n.370, n.436, e n.369.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al sub 8, confina:

- al p.S2 con i vani scala (e locale ascensore) e la corte esterna, identificati con il subalterno 1 (BCNC);

- con la sovrastante u.i.u. al piano primo sottostrada, sub 7.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Esposizione	317,56 mq	337,88 mq	1,00	337,88 mq	2,90 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>337,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>337,88 mq</b>		

### BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Negozio/Esposizione	367,69 mq	395,84 mq	1,00	395,84 mq	2,90 m	Primo Sottostrada
Terrazza	102,52 mq	102,52 mq	0,20	20,50 mq	0,00 m	Primo Sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>416,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>416,34 mq</b>		

Occorre segnalare che **una porzione di locale espositivo in ampliamento** (di sup. lorda pari a circa mq 107,49) **risulta realizzata in parziale difformità dalla Licenza Edilizia rilasciata e necessiterà, pertanto, di regolarizzazione urbanistica.**

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Deposito	227,30 mq	246,15 mq	1,00	246,15 mq	3,60 m	Secondo Sottostrada
Disimpegno/Ripostiglio	32,34 mq	36,10 mq	1,00	36,10 mq	3,60 m	Secondo Sottostrada
Portico	75,86 mq	76,30 mq	0,40	30,52 mq	3,65 m	Secondo

					Sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>312,77 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>312,77 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 25/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17 Categoria D8 Rendita € 10.758,83 Piano T-1-2-S1-S2
Dal 25/05/1999 al 13/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 7.764,22 Piano T-1-S1-S2
Dal 13/12/2001 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 5.526,09 Piano 1-S1-S2
Dal 29/09/2004 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 2.240,00 Piano 1
Dal 20/09/2011 al 24/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 2.240,00 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Note:

A seguito di variazione d'ufficio del 09/05/1992 (in atti dal 12/05/1992, TM 24916/92), **la particella Fg.20 n.17**, sulla quale è stato edificato il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate sub6, sub 7 e sub8, **include la particella Fg.20 n.435 e risulta variata con le particelle (e/o parti di esse) Fg.20 n.369 3 n.370**

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 28/12/1993 al 25/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17 Categoria D8 Rendita € 10.758,83 Piano T-1-2-S1-S2
Dal 25/05/1999 al 13/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 7.764,22 Piano T-1-S1-S2
Dal 13/12/2001 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 5.526,09 Piano 1-S1-S2
Dal 29/09/2004 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 2.969,00 Piano S1
Dal 20/09/2011 al 24/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 2.696,00 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**Note:**

A seguito di variazione d'ufficio del 09/05/1992 (in atti dal 12/05/1992, TM 24916/92), **la particella Fg.20 n.17**, sulla quale è stato edificato il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate sub6, sub 7 e sub8, **include la particella Fg.20 n.435 e risulta variata con le particelle (e/o parti di esse) Fg.20 n.369 3 n.370.**

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 25/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17 Categoria D8 Rendita € 10.758,83 Piano T-1-2-S1-S2
Dal 25/05/1999 al 13/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 7.764,22 Piano T-1-S1-S2
Dal 13/12/2001 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 5.526,09 Piano 1-S1-S2
Dal 29/09/2004 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 8 Categoria D8 Rendita € 780,00

		Piano S2
Dal 20/09/2011 al 24/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 17, Sub. 8 Categoria D8 Rendita € 780,00 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**Note:**

A seguito di variazione d'ufficio del 09/05/1992 (in atti dal 12/05/1992, TM 24916/92), **la particella Fg.20 n.17**, sulla quale è stato edificato il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate sub6, sub 7 e sub8, **include la particella Fg.20 n.435 e risulta variata con le particelle (e/o parti di esse) Fg.20 n.369 3 n.370**

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	17	6		D8				2240 €	1	

**Corrispondenza catastale**

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e l'attuale planimetria catastale esistente, reperita presso l'U.T.E..

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	17	7		D8				2696 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e l'attuale planimetria catastale esistente, reperita presso l'U.T.E..

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	20	17	8		D8				780 €	S2	

#### ***Corrispondenza catastale***

All'esito delle operazioni di rilievo **sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente**, riguardanti una diversa disposizione degli spazi interni (creazione di una zona di disimpegno antistante il corpo scla ed ascensore, nonchè di un locale ripostiglio).

Dette difformità richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria catastale, previa regolarizzazione anche della posizione urbanistica.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

#### **PRECISAZIONI**

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

#### **PATTI**

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

L'immobile pignorato risulta destinato ad attività commerciale di esposizione e vendita di mobili di arredamento. Detto immobile risulta nella disponibilità del debitore eseguito e non si è a conoscenza

di contratti di locazione in essere.

---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

L'immobile pignorato risulta destinato ad attività commerciale di esposizione e vendita di mobili di arredamento. Detto immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

---

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

L'immobile pignorato risulta destinato ad attività commerciale di esposizione e vendita di mobili di arredamento. Detto immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile si presentava in discreto stato di conservazione.

---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile si presentava in discreto stato di conservazione.

---

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile si presentava in sufficiente stato di conservazione.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

Il fabbricato a destinazione d'uso commerciale, che include l'immobile pignorato, presenta parti in comune tra tutte le unità immobiliari costituite al suo interno (ossia sub3, sub6, sub7, sub8, sub9 e sub10), quali:

- la corte, il corpo scala, l'ascensore e la C.T., tutte censite al NCEU al Fg.20 n.17 sub 1 (BCNC).

---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

Il fabbricato a destinazione d'uso commerciale, che include l'immobile pignorato, presenta parti in comune tra tutte le unità immobiliari costituite al suo interno (ossia sub3, sub6, sub7, sub8, sub9 e sub10), quali:

- la corte, il corpo scala, l'ascensore e la C.T., tutte censite al NCEU al Fg.20 n.17 sub 1 (BCNC).

---

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

Il fabbricato a destinazione d'uso commerciale, che include l'immobile pignorato, presenta parti in comune tra tutte le unità immobiliari costituite al suo interno (ossia sub3, sub6, sub7, sub8, sub9 e sub10), quali:

- la corte, il corpo scala, l'ascensore e la C.T., tutte censite al NCEU al Fg.20 n.17 sub 1 (BCNC).

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 10/09/2020, l'immobile pignorato si presentava in discreto stato di manutenzione ed adibito ad attività commerciale di esposizione e vendita di mobili da arredo. Detto locale commerciale presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: altezza ml 2.90;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'u.i.u. pignorata è realizzato con struttura portante in c.a.;
- SOLAI: i solai sono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo di un fabbricato presenta una copertura piana a terrazzo;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura esterna e tramezzatura interne sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura.
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in marmo (travertino) e risulta parzialmente rivestita con laminato plastico effetto parquet;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: gli infissi esterni, ivi comprese le vetrate poste sul fronte stradale, sono del tipo fisso in alluminio;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: Il locale è provvisto di impianto elettrico e l'intero fabbricato è dotato di impianto antincendio.

## **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 10/09/2020, l'immobile pignorato si presentava in discreto stato di manutenzione ed adibito ad attività commerciale di esposizione e vendita di mobili da arredo. Detto locale commerciale presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: altezza media ml 2.90;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'u.i.u. pignorata è realizzato con struttura portante in c.a.;
- SOLAI: i solai sono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo di un fabbricato presenta una copertura piana a terrazzo;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura esterna e tramezzatura interne sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura.
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in marmo (travertino) e risulta parzialmente rivestita con laminato plastico effetto parquet;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: gli infissi esterni, ivi comprese le vetrate poste sul fronte stradale, sono del tipo fisso in alluminio;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: Il locale è provvisto di impianto elettrico e l'intero fabbricato è dotato di impianto antincendio.

## **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 10/09/2020, l'immobile pignorato, adibito ad uso deposito, si presentava in sufficiente stato di conservazione. Detto locale commerciale presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: altezza locale negozio/esposizione ml 3.60;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'u.i.u. pignorata è realizzato con struttura portante in c.a.;
- SOLAI: i solai sono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato presenta una copertura piana a terrazzo;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura esterna e tramezzatura interne sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura.
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in battuto di cemento;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: gli infissi esterni, sono del tipo in alluminio; sul fronte sud sono inoltre presenti una serranda avvolgibile in ferro ed una porta scorrevole a soffietto in ferro con pannellature in lamiera.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: Il locale è provvisto di impianto elettrico e l'intero fabbricato è dotato di impianto antincendio.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava occupato dal debitore esecutato ed utilizzato per gli scopi cui è destinato.



**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava in disuso e nella disponibilità del debitore esecutato per gli scopi cui è destinato.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava occupato dal debitore esecutato ed utilizzato per gli scopi cui è destinato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1972 al 23/03/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Ruggero Rossi## in Monte San Giovanni Campano.	31/12/1972		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	29/01/1973		1459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	19/01/1973	594	556
Dal 15/05/1989 al 24/03/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Raponi Vincenzo## in Veroli.	15/05/1989	30002	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	03/06/1989	7701	6194
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

All'esito delle ricerche svolte presso il Catasto è emerso che, a seguito di variazione d'ufficio del 09/05/1992 (in atti dal 12/05/1992, TM 24916/92), **la particella Fg.20 n.17**, sulla quale è stato edificato il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate sub6, sub7 e sub8, **include la particella Fg.20 n.435 e risulta variata con le particelle (e/o parti di esse) Fg.20 n.369 e n.370**; di tal ch , ai fini dell'accertamento della titolarit  dei beni nel ventennio, il sottoscritto ha ritenuto necessario integrare la documentazione in atti, provvedendo a reperire il Titolo di Provenienza di dette particelle Fg.20 n.369 e n.370 (Cfr. All\_06 Provenienze Ventennali - Atto di Divisione R.P. 1459/73).

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

Periodo	Propriet�	Atti			
Dal 31/12/1972 al 23/03/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Ruggero Rossi## in Monte San Giovanni Campano.	31/12/1972		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	29/01/1973		1459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	19/01/1973	594	556		
Dal 15/05/1989 al 24/03/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Raponi Vincenzo## in Veroli.	15/05/1989	30002	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	03/06/1989	7701	6194		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All'esito delle ricerche svolte presso il Catasto è emerso che, a seguito di variazione d'ufficio del 09/05/1992 (in atti dal 12/05/1992, TM 24916/92), **la particella Fg.20 n.17**, sulla quale è stato edificato il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate sub6, sub7 e sub8, **include la particella Fg.20 n.435 e risulta variata con le particelle (e/o parti di esse) Fg.20 n.369 e n.370**; di tal ch , ai fini dell'accertamento della titolarit  dei beni nel ventennio, il sottoscritto ha ritenuto necessario integrare la documentazione in atti, provvedendo a reperire il Titolo di Provenienza di dette particelle Fg.20 n.369 e n.370 (Cfr. All\_06 Provenienze Ventennali - Atto di Divisione R.P. 1459/73).

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

Periodo	Propriet�	Atti			
Dal 31/12/1972 al 23/03/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Ruggero Rossi## in Monte San Giovanni Campano.	31/12/1972		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	29/01/1973		1459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	19/01/1973	594	556		
Dal 15/05/1989 al 24/03/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Raponi Vincenzo## in Veroli.	15/05/1989	30002	
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	03/06/1989	7701	6194
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All'esito delle ricerche svolte presso il Catasto è emerso che, a seguito di variazione d'ufficio del 09/05/1992 (in atti dal 12/05/1992, TM 24916/92), **la particella Fg.20 n.17**, sulla quale è stato edificato il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate sub6, sub7 e sub8, **include la particella Fg.20 n.435 e risulta variata con le particelle (e/o parti di esse) Fg.20 n.369 e n.370**; di tal ch , ai fini dell'accertamento della titolarit  dei beni nel ventennio, il sottoscritto ha ritenuto necessario integrare la documentazione in atti, provvedendo a reperire il Titolo di Provenienza di dette particelle Fg.20 n.369 e n.370 (Cfr. All\_06 Provenienze Ventennali - Atto di Divisione R.P. 1459/73).

## FORMALIT  PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 28/01/2021, sono risultate le seguenti formalit  pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento  
 Iscritto a Frosinone il 10/12/1990  
 Reg. gen. 17618 - Reg. part. 1816  
 Quota: 1/1 della Propriet   
 Importo: € 361.519,82  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 180.076,00  
 Percentuale interessi: 14,70 %  
 Rogante: Notaio ##Mariconda Gennaro## in Roma

- Data: 27/11/1990  
N° repertorio: 22852
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 ART.77 DEL DPR n. 602/73  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2004  
Reg. gen. 19092 - Reg. part. 5195  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 12.741,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.370,79  
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone  
Data: 05/07/2004  
N° repertorio: 61008  
Note: La presente iscrizione di Ipoteca Legale riguarda la particella catastale in Ripi (Fr) Fg.20 n.17 sub4, originaria delle unità immobiliari di cui al presente Procedimento Esecutivo distinte al Fg.20 n.17 sub6, sub7 e sub8.
  - **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 ART.77 DPR 602/73  
Iscritto a Frosinone il 04/12/2004  
Reg. gen. 34324 - Reg. part. 8975  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 39.739,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.869,70  
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone  
Data: 27/09/2004  
N° repertorio: 61430  
Note: La presente iscrizione di Ipoteca Legale riguarda la particella catastale in Ripi (Fr) Fg.20 n.17 sub4, originaria delle unità immobiliari di cui al presente Procedimento Esecutivo distinte al Fg.20 n.17 sub6, sub7 e sub8.
  - **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 30/11/2010  
Reg. gen. 24309 - Reg. part. 4259  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 361.519,83  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.759,92  
Rogante: Notaio ##Mariconda Gennaro## in Roma  
Data: 27/11/1990  
N° repertorio: 22852  
Note: La presente iscrizione per Ipoteca in Rinnovazione è riferita alla Iscrizione per Ipoteca Volontaria (di cui sopra) trascritta in Frosinone Reg. Part. 1816/1990.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 15/11/2006  
Reg. gen. 26962 - Reg. part. 17044  
Quota: 1/1 della Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente iscrizione di Ipoteca Legale riguarda la particella catastale in Ripi (Fr) Fg.20 n.17 sub4, originaria delle unità immobiliari di cui al presente Procedimento Esecutivo distinte al Fg.20 n.17 sub6, sub7 e sub8.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 21/02/2014

Reg. gen. 3174 - Reg. part. 2625

Quota: 1/1 della Proprietà

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 06/03/2020

Reg. gen. 3634 - Reg. part. 2776

Quota: 1/1 della Proprietà

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

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

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a FROSINONE il 13/05/2003

Reg. gen. 8089 - Reg. part. 806

Quota: PROPRIETA'

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

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

Note: La presente Annotazione ad Iscrizione riguarda le particelle catastali al Fg.20 n. 17 sub3 e sub5 non oggetto del presente procedimento Esecutivo.

- **CANCELLAZIONE TOTALE**

Iscritto a Frosinone il 19/10/2020

Reg. gen. 13751 - Reg. part. 2034

Quota: 1/1 della Proprietà

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

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

Note: La presente iscrizione per CANCELLAZIONE TOTALE è riferita alla Iscrizione per Ipoteca Legale (di cui sopra) trascritta in Frosinone Reg. Part. 8975/2004.

- **CANCELLAZIONE TOTALE**

Iscritto a Frosinone il 19/10/2020

Reg. gen. 13750 - Reg. part. 2033

Quota: 1/1 della Proprietà

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

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

Note: La presente iscrizione per CANCELLAZIONE TOTALE è riferita alla Iscrizione per Ipoteca Legale (di cui sopra) trascritta in Frosinone Reg. Part. 5195/2004.

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 28/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 10/12/1990  
Reg. gen. 17618 - Reg. part. 1816  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 361.519,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.076,00  
Percentuale interessi: 14,70 %  
Rogante: Notaio ##Mariconda Gennaro## in Roma  
Data: 27/11/1990  
N° repertorio: 22852
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 ART.77 DEL DPR n. 602/73  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2004  
Reg. gen. 19092 - Reg. part. 5195  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 12.741,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.370,79  
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone  
Data: 05/07/2004  
N° repertorio: 61008  
Note: La presente iscrizione di Ipoteca Legale riguarda la particella catastale in Ripi (Fr) Fg.20 n.17 sub4, originaria delle unità immobiliari di cui al presente Procedimento Esecutivo distinte al Fg.20 n.17 sub6, sub7 e sub8.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 ART.77 DPR 602/73  
Iscritto a Frosinone il 04/12/2004  
Reg. gen. 34324 - Reg. part. 8975  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 39.739,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.869,70  
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone  
Data: 27/09/2004  
N° repertorio: 61430  
Note: La presente iscrizione di Ipoteca Legale riguarda la particella catastale in Ripi (Fr) Fg.20 n.17 sub4, originaria delle unità immobiliari di cui al presente Procedimento Esecutivo distinte al Fg.20 n.17 sub6, sub7 e sub8.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 30/11/2010  
Reg. gen. 24309 - Reg. part. 4259  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 361.519,83  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.759,92  
Rogante: Notaio ##Mariconda Gennaro## in Roma

Data: 27/11/1990

N° repertorio: 22852

Note: La presente iscrizione per Ipoteca in Rinnovazione è riferita alla Iscrizione per Ipoteca Volontaria (di cui sopra) trascritta in Frosinone Reg. Part. 1816/1990.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 15/11/2006

Reg. gen. 26962 - Reg. part. 17044

Quota: 1/1 della Proprietà

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

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

Note: La presente iscrizione di Ipoteca Legale riguarda la particella catastale in Ripi (Fr) Fg.20 n.17 sub4, originaria delle unità immobiliari di cui al presente Procedimento Esecutivo distinte al Fg.20 n.17 sub6, sub7 e sub8.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 21/02/2014

Reg. gen. 3174 - Reg. part. 2625

Quota: 1/1 della Proprietà

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 06/03/2020

Reg. gen. 3634 - Reg. part. 2776

Quota: 1/1 della Proprietà

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

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

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a FROSINONE il 13/05/2003

Reg. gen. 8089 - Reg. part. 806

Quota: PROPRIETA'

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

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

Note: La presente Annotazione ad Iscrizione riguarda le particelle catastali al Fg.20 n. 17 sub3 e sub5 non oggetto del presente procedimento Esecutivo.

- **CANCELLAZIONE TOTALE**

Iscritto a Frosinone il 19/10/2020

Reg. gen. 13751 - Reg. part. 2034

Quota: 1/1 della Proprietà

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

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

Note: La presente iscrizione per CANCELLAZIONE TOTALE è riferita alla Iscrizione per Ipoteca Legale (di cui sopra) trascritta in Frosinone Reg. Part. 8975/2004.

- **CANCELLAZIONE TOTALE**

Iscritto a Frosinone il 19/10/2020

Reg. gen. 13750 - Reg. part. 2033

Quota: 1/1 della Proprietà



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

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

Note: La presente iscrizione per CANCELLAZIONE TOTALE è riferita alla Iscrizione per Ipoteca Legale (di cui sopra) trascritta in Frosinone Reg. Part. 5195/2004.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 28/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 10/12/1990  
Reg. gen. 17618 - Reg. part. 1816  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 361.519,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.076,00  
Percentuale interessi: 14,70 %  
Rogante: Notaio ##Mariconda Gennaro## in Roma  
Data: 27/11/1990  
N° repertorio: 22852
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 ART.77 DEL DPR n. 602/73  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2004  
Reg. gen. 19092 - Reg. part. 5195  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 12.741,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.370,79  
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone  
Data: 05/07/2004  
N° repertorio: 61008  
Note: La presente iscrizione di Ipoteca Legale riguarda la particella catastale in Ripi (Fr) Fg.20 n.17 sub4, originaria delle unità immobiliari di cui al presente Procedimento Esecutivo distinte al Fg.20 n.17 sub6, sub7 e sub8.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 ART.77 DPR 602/73  
Iscritto a Frosinone il 04/12/2004  
Reg. gen. 34324 - Reg. part. 8975  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 39.739,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.869,70  
Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone  
Data: 27/09/2004  
N° repertorio: 61430  
Note: La presente iscrizione di Ipoteca Legale riguarda la particella catastale in Ripi (Fr) Fg.20

n.17 sub4, originaria delle unità immobiliari di cui al presente Procedimento Esecutivo distinte al Fg.20 n.17 sub6, sub7 e sub8.

- **IPTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 30/11/2010  
Reg. gen. 24309 - Reg. part. 4259  
Quota: 1/1 della Proprietà  
Importo: € 361.519,83  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.759,92  
Rogante: Notaio ##Mariconda Gennaro## in Roma  
Data: 27/11/1990  
N° repertorio: 22852  
Note: La presente iscrizione per Ipoteca in Rinnovazione è riferita alla Iscrizione per Ipoteca Volontaria (di cui sopra) trascritta in Frosinone Reg. Part. 1816/1990.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 15/11/2006  
Reg. gen. 26962 - Reg. part. 17044  
Quota: 1/1 della Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente iscrizione di Ipoteca Legale riguarda la particella catastale in Ripi (Fr) Fg.20 n.17 sub4, originaria delle unità immobiliari di cui al presente Procedimento Esecutivo distinte al Fg.20 n.17 sub6, sub7 e sub8.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 21/02/2014  
Reg. gen. 3174 - Reg. part. 2625  
Quota: 1/1 della Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 06/03/2020  
Reg. gen. 3634 - Reg. part. 2776  
Quota: 1/1 della Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a FROSINONE il 13/05/2003  
Reg. gen. 8089 - Reg. part. 806  
Quota: PROPRIETA'  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente Annotazione ad Iscrizione riguarda le particelle catastali al Fg.20 n. 17 sub3 e sub5 non oggetto del presente procedimento Esecutivo.

- **CANCELLAZIONE TOTALE**

Iscritto a Frosinone il 19/10/2020

Reg. gen. 13751 - Reg. part. 2034

Quota: 1/1 della Proprietà

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

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

Note: La presente iscrizione per CANCELLAZIONE TOTALE è riferita alla Iscrizione per Ipoteca Legale (di cui sopra) trascritta in Frosinone Reg. Part. 8975/2004.

- **CANCELLAZIONE TOTALE**

Iscritto a Frosinone il 19/10/2020

Reg. gen. 13750 - Reg. part. 2033

Quota: 1/1 della Proprietà

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

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

Note: La presente iscrizione per CANCELLAZIONE TOTALE è riferita alla Iscrizione per Ipoteca Legale (di cui sopra) trascritta in Frosinone Reg. Part. 5195/2004.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

L'immobile pignorato è incluso in una Zona Omogenea B2, "Completamento Estensivo", del vigente P.R.G. del Comune di Ripi (Fr), approvato con Deliberazione della Giunta Reginale n. 437 del 23.06.2008 (Cfr. Allegato Stralcio di Prg).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

L'immobile pignorato è incluso in una Zona Omogenea B2, "Completamento Estensivo", del vigente P.R.G. del Comune di Ripi (Fr), approvato con Deliberazione della Giunta Reginale n. 437 del 23.06.2008 (Cfr. Allegato Stralcio di Prg).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

L'immobile pignorato è incluso in una Zona Omogenea B2, "Completamento Estensivo", del vigente P.R.G. del Comune di Ripi (Fr), approvato con Deliberazione della Giunta Reginale n. 437 del 23.06.2008 (Cfr. Allegato Stralcio di Prg).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (Fr), con riferimento all'immobile pignorato, è emersa la presenza dei seguenti Titoli Abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 35 del 30/08/1989**, rilasciata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la "Costruzione di un fabbricato con struttura in c.a." di n. 5 piani, destinato ad esposizione di mobili, ubicato in via Varroccia.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.35 del 30/08/1989, reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (Fr).

Dette difformità riguardano:

**a) una diversa disposizioni degli spazi interni**, in quanto, ad oggi, non risultano realizzati il locale w.c., disimpegno e ufficio, così come previsti dal progetto approvato.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustificano le suddette difformità che, pertanto, sono da considerarsi realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo richiesto.

La regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui al punto a) potrà avvenire, mediante la presentazione di una "SCIA (e/o DIA) in Sanatoria" per opere interne, con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica di dette difformità viene stimato, in via cautelativa, in circa € 3.000,00, così ripartito:

- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00

- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.500,00.

Si precisa che la suddetta SCIA (e/o DIA) in Sanatoria comprenderà anche la regolarizzazione urbanistica delle difformità per opere interne riscontrate relativamente al Bene n.2 e Bene n.3 oggetto del presente pignoramento (Immobili al Fg.20 n.17 sub7 e sub8).

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (Fr), con riferimento all'immobile pignorato, è emersa la presenza dei seguenti Titoli Abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 35 del 30/08/1989**, rilasciata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la "Costruzione di un fabbricato con struttura in c.a." di n. 5 piani, destinato ad esposizione di mobili, ubicato in via Varroccia.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.35 del 30/08/1989, reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (Fr).

Dette difformità riguardano:

**a) una diversa disposizioni degli spazi interni**, in quanto, ad oggi, risultano realizzate delle pareti divisorie del locale commerciale non previste dal progetto approvato;

**b) un ampliamento per una superficie lorda di circa mq 107,49 del locale negozio/esposizione**

(Cfr. elaborato grafico di rilievo – porzione difforme tratteggiata), che risulta così realizzato in parziale difformità dalla citata Concessione Edilizia.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino le suddette difformità che, pertanto, sono da considerarsi realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo richiesto.

Per quanto attiene le difformità evidenziate al succitato punto a) si potrà procedere alla loro regolarizzazione mediante la presentazione di una "SCIA in Sanatoria per difformità interne", precisando che la stessa comprenderà anche la regolarizzazione urbanistica delle difformità per opere interne riscontrate relativamente al Bene n.1 e Bene n.3 oggetto del presente pignoramento (Immobili al Fg.20 n.17 sub6 e sub8).

Diversamente, per quanto riferito dall'Ufficio Tecnico comunale, l'ampliamento del locale espositivo di cui al punto b), risulta, di fatto, non sanabile, poichè realizzato parzialmente "fuori terra" e comunque eccedente i limiti edificatori di zona.

La regolarizzazione urbanistica di dette difformità dovrà, pertanto, avvenire mediante la rimozione/demolizione delle stesse ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Tuttavia, nel caso in specie, la demolizione, ed il ripristino dello stato dei luoghi, non potrà avvenire senza pregiudizio di una parte di fabbricato eseguita in conformità, ossia l'adiacente locale espositivo sub7 e la sovrastante corte e portico al p.t. (sub9 e sub10, beni estranei alla presente procedura); di tal ché, in applicazione degli art. 22 e 18 comma 3 della L.R. n.15 del 11/08/2008, si dovrà procedere alla **STIMA DELLA SANZIONE prevista in alternativa alla demolizione**, stabilita come pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, e determinata, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, come segue:

Sup. difforme al Piano interrato(Sd)= mq 107,49;

Valore di mercato unitario (Vmu)= pari a circa € 700,00/mq;

Valore di mercato della superficie difforme (VmSd)= € 700,00 x mq 107,49 = € 75.243,00.

**SANZIONE doppio del (VmSd) = 2 x VmSd = 2 x € 75.243,00 = € 150.486,00.**

La stima della sanzione, determinata secondo i suddetti criteri, è valutata in **Euro € 150.486,00.**

Anche la regolarizzazione delle difformità riscontrate al punto b) potrà avvenire mediante la presentazione della stessa "DIA in Sanatoria" (di cui sopra) necessaria per regolarizzare delle difformità per opere interne.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (Fr), con riferimento all'immobile pignorato, è emersa la presenza dei seguenti Titoli Abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 35 del 30/08/1989, rilasciata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la "Costruzione di un fabbricato con struttura in c.a." di n. 5 piani, destinato ad esposizione di mobili, ubicato in via Varroccia.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.35 del 30/08/1989, reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (Fr).

Dette difformità riguardano:

a) **una diversa disposizioni degli spazi interni**, in quanto, ad oggi, risultano realizzati un locale disimpegno e ripostiglio, posti entrambi in prossimità del corpo scala interno, non previsti dal progetto approvato.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino le suddette difformità che, pertanto, sono da considerarsi realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo richiesto.

La regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui al punto a) potrà avvenire, mediante la presentazione di una "SCIA (e/o DIA) in Sanatoria" per opere interne.

Si precisa che la detta SCIA (e/o DIA) in Sanatoria comprenderà anche la regolarizzazione urbanistica delle difformità per opere interne riscontrate relativamente al Bene n.1 e Bene n.2 oggetto del presente pignoramento (Immobili al Fg.20 n.17 sub6 e sub7).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO 1**

---

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S1**

---

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SAN GIOVANNI, N. 23, PIANO S2**

---

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Vista la natura, consistenza ed ubicazione dei beni pignorati, si procede alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1**

Trattasi di locale commerciale (distinto in catasto al Fg.20 n.17 sub 6) adibito ad Esposizione e vendita di mobili, ubicato al piano primo di un fabbricato realizzato con struttura in c.a., composto di complessivi cinque piani, di cui due seminterrati. Detto Locale Commerciale, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 337.88 (ed h = ml 2.90), risulta internamente composto da un unico spazio espositivo (di s.u. pari a circa mq 317,56) confinante, e direttamente comunicante, con il sub 1 (BCNC) costituito da corpo scala e ascensore di accesso al piano.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 17, Sub. 6, Categoria D8**

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

**Valore di stima del bene: € 270.304,00**

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti

dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati del Borsino Immobiliare e di quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di Locale Commerciale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 800,00.

**VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 800,00.**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione decentrata dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Ripi e la distanza dalle principali vie di comunicazione (distante circa 3,500 Km dalla SR6 Casilina;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente agricola;
- l'età dell'immobile, realizzato da circa 30 anni;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione del locale commerciale, riscontrato come discreto;
- il livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
- la regolarità edilizia (Licenza Edilizia n. 35 del 30/08/1989;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio.
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

• **Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1**

Trattasi di locale commerciale (distinto in catasto al Fg.20 n.17 sub 7) adibito ad Esposizione e vendita di mobili, ubicato al piano primo sottostrada di un fabbricato realizzato con struttura in c.a., composto di complessivi cinque piani, di cui due sottostrada. Detto Locale Commerciale, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 395.84 (ed h = ml 2.90), risulta internamente composto da: locale negozio/esposizione (di s.u. pari a circa mq 269,28), locale esposizione realizzato in ampliamento (di s.u. pari a circa mq 98,41) e terrazza di superficie pari a circa mq 102,52. L'unità immobiliare in oggetto risulta confinante, e direttamente comunicante, con il sub 1 (BCNC) costituito da corpo scala e ascensore di accesso al piano. Occorre segnalare che la porzione di locale espositivo in ampliamento risulta realizzata in parziale difformità dalla Licenza Edilizia rilasciata e necessiterà, pertanto, di regolarizzazione urbanistica.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 17, Sub. 7, Categoria D8**

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

**Valore di stima del bene: € 291.438,00**

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati del Borsino Immobiliare e di quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di Locale Commerciale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 700,00.

**VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 700,00.**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione decentrata dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Ripi e la distanza dalle principali vie di comunicazione (distante circa 3,500 Km dalla SR6 Casilina;

- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente agricola;
  - l'età dell'immobile, realizzato da circa 30 anni;
  - l'attuale stato di conservazione e manutenzione del locale commerciale, riscontrato come mediocre;
  - il livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
  - la regolarità edilizia (Licenza Edilizia n. 35 del 30/08/1989);
  - l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio.
  - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
- Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

• **Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2**

Trattasi di locale commerciale (distinto in catasto al Fg.20 n.17 sub 8) adibito ad uso Deposito, ubicato al piano secondo sottostrada di un fabbricato realizzato con struttura in c.a., composto di complessivi cinque piani, di cui due sottostrada. Detto Locale Commerciale, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 282.25 (ed h = ml 3.60), risulta internamente composto da: locale deposito (di s.u. pari a circa mq 227.30), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 17.59), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 14.75) e portico di sup. lorda pari a circa mq 76.30. Detto locale risulta confinante, e direttamente comunicante, con il sub 1 (BCNC) costituito da corpo scala e ascensore di accesso al piano.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 17, Sub. 8, Categoria D8**

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

**Valore di stima del bene: € 93.831,00**

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati del Borsino Immobiliare e di quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di Locale Commerciale ad uso Deposito, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 300,00.

**VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 300,00.**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione decentrata dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Ripi e la distanza dalle principali vie di comunicazione (distante circa 3,500 Km dalla SR6 Casilina);
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente agricola;
- l'età dell'immobile, realizzato da circa 30 anni;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione del locale commerciale, riscontrato come sufficiente;
- il livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
- la regolarità edilizia (Licenza Edilizia n. 35 del 30/08/1989);
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio.
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore



di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano 1	337,88 mq	800,00 €/mq	€ 270.304,00	100,00%	€ 270.304,00
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S1	416,34 mq	700,00 €/mq	€ 291.438,00	100,00%	€ 291.438,00
<b>Bene N° 3</b> - Deposito Ripi (FR) - Via San Giovanni, n. 23, piano S2	312,77 mq	300,00 €/mq	€ 93.831,00	100,00%	€ 93.831,00
				Valore di stima:	€ 655.573,00

**Valore di stima: € 655.573,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - DIA e/o SCIA in Sanatoria per difformità sanabili Beni n.1/n.2/n.3 (Sanzione + Spese Tecniche)	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - SANZIONE per Regolarizzazione difformità Ampliamento locale Espositivo Bene n.2	150486,00	€
Altro - Regolarizzazione difformità Catastali Bene n.3 - Presentazione DOCFA	600,00	€

**Valore finale di stima: € 501.487,00**

Il suddetto **DEPREZZAMENTO** è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- **l'AGGIORNAMENTO delle planimetrie catastali** particella Fg.20 n.17 sub8;
- **la REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE DIFFORMI sanabili** particelle Fg.20 n.17 sub 6/7/8;
- **la REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE DIFFORMI (SANZIONE)** u.i.u. Fg.20 n.17 sub 7;

Detto **DEPREZZAMENTO** del Valore di mercato del Lotto n.1 è stato stimato complessivamente in Euro 154.086,00 così ripartiti:

- Deprezzamento per aggiornamento planimetria catastale Bene n.3 = Euro 600,00;
- Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica difformità sanabili Beni n.1/n.2 e n.3 = Euro 3.000,00;
- Deprezzamento per Sanzione e regolarizzazione Ampliamento Bene n.2 = Euro 150.486,00.

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

Frosinone, li 24/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Spinetti Filippo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 10/09/2020)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 10/09/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO (Aggiornamento al 10/09/2020)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 24/08/2020)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 24/08/2020)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 28/01/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 28/01/2021)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - REGOLARITA' URBANISTICA (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - RELAZIONE DI STIMA RGE 46/2020\_FORMATO PRIVACY (Aggiornamento al 24/03/2021)