

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---



Perizia dell'Esperto Ing. Scostini Domenica, nella Procedura in Liquidazione e CPO n. 2/2012

contro

*omissis*



## INCARICO

---

In data 03/03/2017, il sottoscritto Ing. Scostini Domenica, con studio in Via Tommaso Landolfi - 03100 - Frosinone (FR), email dscostini@libero.it, PEC domenica.scostini@ingpec.eu, Tel. 0775 294 602, Fax 0775 294 602, veniva nominato Esperto.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, interno 7, piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano S1
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano 2°
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano 2°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, interno 7, piano S1

### DESCRIZIONE

Posto auto di mq 12 all'interno del centro immobiliare "Le Torri" complesso direzionale e commerciale sito in Frosinone Strada Morolense snc, località Ponte Bianco.

### TITOLARITÀ

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

- omissis

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

- omissis

### CONFINI

sub 108, sub 92, bene comune, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	0,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	43	420	107	2	C6	2	12	12	34,09	s1	

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni i seguenti: corpi scala, vano ascensore, tutto quanto catastalmente individuato come bene comune non censibile (foglio 43 particella 420 sub 1).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1989 al 27/11/2003	proprietario per (1/1 di piena proprietà).	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ortolan	12/06/1989	6338	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	19/06/1989	8379	6725
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 27/11/2003 al 27/09/2007	proprietario per (1/1 di piena proprietà) proprietario per (1/1	Notaio Ortolan	27/11/2003	161331	
		<b>Trascrizione</b>			

	di piena proprietà)	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	27/11/2003	24286	17284
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/09/2007 al 02/08/2017	[REDACTED] proprietario per (1/1 di piena proprietà)	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pastorino	12/09/2007	38025	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Frosinone	25/09/2007	15827	26897
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/09/2007 al 02/08/2017	proprietario per (1/1 di piena proprietà)	<b>Atto di individuazione catastale</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Ortolan	28/09/2007			212308	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Frosinone	28/09/2007			27043	15900
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**  
Trascritto a Frosinone il 09/02/2017

Reg. gen. 1988 - Reg. part. 1616

Quota: 1/1

A favore di Massa Creditori del Concordato Preventivo della [REDACTED]

Contro [REDACTED] zione ed in Concordato Preventivo

Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

I terreni su cui insiste il complesso immobiliare di cui è parte il bene oggetto di stima ricadono in zona "D" del P.R.G. della Città Di Frosinone, zona ricadente nel P.R. T. dell'Asi e pertanto sottoposto alla normativa di "zone per servizi".

I terreni su cui insiste la costruzione sono sottoposti al Vincolo Paesaggistico (art.146 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

I beni sono parte del Centro Servizi Le Torri e come tali risultano edificati con Permesso di Costruire n. 9471 del 09/02/2005 e Variante n. 10032 del 17/01/2007.

All'interno del fascicolo consultato presso il Comune di Frosinone non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità.



## LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano S1

### DESCRIZIONE

Posto auto di mq 13 all'interno del centro immobiliare "Le Torri" complesso direzionale e commerciale sito in Frosinone Strada Morolense snc località, Ponte Bianco.

### TITOLARITÀ

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

- omissis

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

- omissis



### CONFINI

sub 93, sub 107, bene comune, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	0,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	43	420	108	2	C6	2	13	13	36,93	s1	

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni i seguenti: corpi scala, vano ascensore, tutto quanto catastalmente individuato come bene comune non censibile (foglio 43 particella 420 sub 1).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
Dal 19/06/1989 al 27/11/2003	proprietario per (1/1 di piena proprietà).	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ortolan	12/06/1989	6338	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	19/06/1989	8379	6725
		<b>Registrazione</b>			
Dal 27/11/2003 al 27/09/2007	proprietario per (1/1	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

di piena proprietà ( ), (C.F. ), proprietario per (1/1 di piena proprietà)	Notaio Ortolan	27/11/2003	161331	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate di Frosinone	27/11/2003	24286	17284
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/09/2007 al 02/08/2017 [REDACTED] proprietario per (1/1 di piena proprietà)	<b>Atto di Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Pastorino	12/09/2007	38025	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio di Frosinone	25/09/2007	15827	26897
Dal 27/09/2007 al 02/08/2017 , proprietario per (1/1 di piena proprietà)	<b>Atto di individuazione catastale</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Ortolan	28/09/2007	212308	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate di Frosinone	28/09/2007	27043	15900

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Trascrizioni

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**

Trascritto a Frosinone il 09/02/2017

Reg. gen. 1988 - Reg. part. 1616

Quota: 1/1

A favore di Massa Creditori del Concordato Preventivo della ██████████

Contro ██████████ azione ed in Concordato Preventivo

Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

I terreni su cui insiste il complesso immobiliare di cui è parte il bene oggetto di stima ricadono in zona "D" del P.R.G. della Città Di Frosinone, zona ricadente nel P.R. T. dell'Asi e pertanto sottoposto alla normativa di "zone per servizi".

I terreni su cui insiste la costruzione sono sottoposti al Vincolo Paesaggistico (art.146 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

I beni sono parte del Centro Servizi Le Torri e come tali risultano edificati con Permesso di Costruire n. 9471 del 09/02/2005 e Variante n. 10032 del 17/01/2007.

All'interno del fascicolo consultato presso il Comune di Frosinone non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano 2



### DESCRIZIONE

Appartamento uso ufficio di mq 68 all'interno del centro immobiliare "Le Torri" complesso direzionale e commerciale sito in Frosinone Strada Morolense snc, località Ponte Bianco.



### TITOLARITÀ

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

- omissis

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

- omissis



### CONFINI

sub 174, bene comune, stessa proprietà, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	0,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	43	420	176	2	A10	2	2,5	68	458,36	2	

## PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/2/2017, unitamente agli Organi della procedura, l'ufficio è risultato essere in comunicazione con l'adiacente di proprietà della Società in Concordato, catastalmente individuato al sub 177.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni i seguenti: corpi scala, vano ascensore, tutto quanto catastalmente individuato come bene comune non censibile (foglio 43 particella 420 sub 1).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1989 al 27/11/2003	( , C.F. ), proprietario per (1/1 di piena proprietà).	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ortolan	12/06/1989	6338	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	19/06/1989	8379	6725
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Atto di permuta**

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 27/11/2003 al 27/09/2007	), proprietario per (1/1 di piena proprietà)	Notaio Ortolan	27/11/2003	161331	
			<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	27/11/2003	24286	17284
			<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/09/2007 al 02/08/2017	O, proprietario per (1/1 di piena proprietà)		<b>Atto di Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pastorino	12/09/2007	38025	
			<b>Trascrizione</b>		
Dal 27/09/2007 al 02/08/2017	[REDACTED] O, proprietario per (1/1 di piena proprietà)	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Frosinone	25/09/2007	15827	26897
			<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			<b>Atto di individuazione catastale</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	O, proprietario per (1/1 di piena proprietà)	Notaio Ortolan	28/09/2007	212308	
			<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	28/09/2007	27043	15900
			<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**

Trascritto a Frosinone il 09/02/2017

Reg. gen. 1988 - Reg. part. 1616

Quota: 1/1

A favore di Massa Creditori del Concordato Preventivo della [REDACTED]

Contro [REDACTED] zione ed in Concordato Preventivo

Formalità a carico della procedura



### NORMATIVA URBANISTICA

---

I terreni su cui insiste il complesso immobiliare di cui è parte il bene oggetto di stima ricadono in zona "D" del P.R.G. della Città Di Frosinone, zona ricadente nel P.R. T. dell'Asi e pertanto sottoposto alla normativa di "zone per servizi".

I terreni su cui insiste la costruzione sono sottoposti al Vincolo Paesaggistico (art.146 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---



I beni sono parte del Centro Servizi Le Torri e come tali risultano edificati con Permesso di Costruire n. 9471 del 09/02/2005 e Variante n. 10032 del 17/01/2007.

All'interno del fascicolo consultato presso il Comune di Frosinone non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Su indicazione dei Commissari Liquidatori si stabilisce che la quota condominiale annua ammonta a € 400 totali.



## LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano 2

### DESCRIZIONE

Appartamento uso ufficio di mq 53 all'interno del centro immobiliare "Le Torri" complesso direzionale e commerciale sito in Frosinone Strada Morolense snc, località Ponte Bianco.

### TITOLARITÀ

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

- omissis

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

- omissis



### CONFINI

sub 178, bene comune, stessa proprietà, salvo altri.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	0,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	43	420	177	2	A10	2	2,5	68	458,36	2	

## PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/2/2017, unitamente agli Organi della procedura, l'ufficio è risultato essere in comunicazione con l'adiacente di proprietà della Società in Concordato, catastalmente individuato al sub 176.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni i seguenti: corpi scala, vano ascensore, tutto quanto catastalmente individuato come bene comune non censibile (foglio 43 particella 420 sub 1).

## STATO DI OCCUPAZIONE

I locali ad uso ufficio sono locati alla [REDACTED], con Contratto del 31 gennaio 2008, registrato a Frosinone il 14 febbraio 2008 al n. 947, della durata di anni 5 con scadenza al 31 gennaio 2013 e rinnovato di un analogo periodo, in assenza di disdetta delle parti. Il canone è stabilito in € 400 oltre iva mensili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1989 al 27/11/2003	[REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietario per (1/1 di piena proprietà).	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ortolan	12/06/1989	6338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di	19/06/1989	8379	6725

		Frosinone			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di permuta</b>					
Dal 27/11/2003 al 27/09/2007	( C.F. ), proprietario per (1/1 di piena proprietà) (Le , (C.F. , proprietario per (1/1 di piena proprietà)	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ortolan	27/11/2003	161331	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	27/11/2003	24286	17284
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/09/2007 al 02/08/2017	██████████ ██████████ proprietario per (1/1 di piena proprietà)	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pastorino	12/09/2007	38025	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Frosinone	25/09/2007	15827	26897
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/09/2007 al 02/08/2017	proprietario per (1/1 di piena proprietà)	<b>Atto di individuazione catastale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ortolan	28/09/2007	212308	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	28/09/2007	27043	15900
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Trascrizioni

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**

Trascritto a Frosinone il 09/02/2017

Reg. gen. 1988 - Reg. part. 1616

Quota: 1/1

A favore di Massa Creditori del Concordato Preventivo della [REDACTED]

[REDACTED] ed in Concordato Preventivo

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I terreni su cui insiste il complesso immobiliare di cui è parte il bene oggetto di stima ricadono in zona "D" del P.R.G. della Città Di Frosinone, zona ricadente nel P.R. T. dell'Asi e pertanto sottoposto alla normativa di "zone per servizi".

I terreni su cui insiste la costruzione sono sottoposti al Vincolo Paesaggistico (art.146 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

I beni sono parte del Centro Servizi Le Torri e come tali risultano edificati con Permesso di Costruire n. 9471 del 09/02/2005 e Variante n. 10032 del 17/01/2007.

All'interno del fascicolo consultato presso il Comune di Frosinone non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Su indicazione dei Commissari Liquidatori si stabilisce che la quota condominiale annua ammonta a € 400 totali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, interno 7, piano S1  
Posto auto di mq 12 all'interno del centro immobiliare "Le Torri" complesso direzionale e commerciale sito in Frosinone Strada Morolense snc località Ponte Bianco.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 107, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.600,00  
Il metodo di stima utilizzato ha tenuto conto dei valori OMI II semestre 2016 in pubblicazione, relativi a compravendite avvenute nella zona di interesse.  
Tale dato è stato confrontato con i valori del mercato locale, relativi alle proposte di acquisto presenti presso le principali Agenzie Immobiliari della zona.  
Viene indicato un prezzo di vendita di € 800/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Frosinone (FR) - Via Morolense snc, interno 7, piano S1	12,00 mq	800,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00	€ 9.600,00
				Valore di stima:	€ 9.600,00

**Valore finale di stima: € 9.600,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano S1  
Posto auto di mq 13 all'interno del centro immobiliare "Le Torri" complesso direzionale e commerciale sito in Frosinone Strada Morolense snc località Ponte Bianco.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 108, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.400,00  
Il metodo di stima utilizzato ha tenuto conto dei valori OMI II semestre 2016 in pubblicazione, relativi a compravendite avvenute nella zona di interesse.  
Tale dato è stato confrontato con i valori del mercato locale, relativi alle proposte di acquisto presenti presso le principali Agenzie Immobiliari della zona  
Viene indicato un prezzo di vendita di € 800/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano S1	13,00 mq	800,00 €/mq	€ 10.400,00	100,00	€ 10.400,00
				Valore di stima:	€ 10.400,00

**Valore finale di stima: € 10.400,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano 2  
 Appartamento uso ufficio di mq 68 all'interno del centro immobiliare "Le Torri" complesso direzionale e commerciale sito in Frosinone Strada Morolense snc, località Ponte Bianco.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 176, Zc. 2, Categoria A10  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 122.400,00  
 Il metodo di stima utilizzato ha tenuto conto dei valori OMI II semestre 2016 in pubblicazione, relativi a compravendite avvenute nella zona di interesse.  
 L'Omi fa riferimento a valori variabili tra € 2100-2800/mq per gli uffici strutturati, in uno stato di conservazione ottimo.  
 Tale dato è stato confrontato con i valori del mercato locale, relativi alle proposte di acquisto presenti presso le principali Agenzie Immobiliari della zona, che fa registrare valori leggermente inferiori rispetto ai valori Omi.  
 Tutto ciò induce ad essere cauti nella valutazione, indicando il prezzo di vendita pari a € 1800/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano 2	68,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 122.400,00	100,00	€ 122.400,00
				Valore di stima:	€ 122.400,00

**Valore finale di stima: € 122.400,00**

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano 2  
 Appartamento uso ufficio di mq 53 all'interno del centro immobiliare "Le Torri" complesso direzionale e commerciale sito in Frosinone Strada Morolense snc località Ponte Bianco.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 177, Zc. 2, Categoria A10  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 95.400,00

Il metodo di stima utilizzato ha tenuto conto dei valori OMI II semestre 2016 in pubblicazione, relativi a compravendite avvenute nella zona di interesse.

L'Omi fa riferimento a valori variabili tra € 2100-2800/mq per gli uffici strutturati, in uno stato di conservazione ottimo.

Tale dato è stato confrontato con i valori del mercato locale, relativi alle proposte di acquisto presenti presso le principali Agenzie Immobiliari della zona, che fa registrare valori leggermente inferiori rispetto ai valori Omi.

Tutto ciò induce ad essere cauti nella valutazione, indicando il prezzo di vendita pari a € 1800/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Frosinone (FR) - Via Morolense snc, piano 2	53,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 95.400,00	100,00	€ 95.400,00
Valore di stima:					€ 95.400,00

**Valore finale di stima: € 95.400,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 06/11/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Scostini Domenica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it