

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2015 del R.G.E.

promossa da

*... omissis ...*

contro

*... omissis ...*

Incarico .....	10
Premessa .....	10
Lotto 1 .....	12
Descrizione .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni .....	14
Patti .....	14
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Lotto 2 .....	19
Descrizione .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali .....	21
Precisazioni .....	21
Patti .....	22
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni .....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22

Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	27
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	32
Precisazioni.....	32
Patti.....	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 4.....	39
Descrizione.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità.....	40
Confini.....	41
Consistenza.....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali.....	42
Precisazioni.....	43
Patti.....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	44

Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	45
Provenienze Ventennali.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 5.....	49
Descrizione.....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	50
Confini.....	50
Consistenza.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali.....	52
Precisazioni.....	53
Patti.....	53
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Normativa urbanistica.....	55
Regolarità edilizia.....	56
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Lotto 6.....	58
Descrizione.....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità.....	59
Confini.....	59
Consistenza.....	60
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali.....	61
Precisazioni.....	62
Patti.....	62

Stato conservativo .....	62
Parti Comuni .....	62
Servitù, censo, livello, usi civici .....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	63
Stato di occupazione .....	63
Provenienze Ventennali .....	63
Formalità pregiudizievoli .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Normativa urbanistica .....	64
Regolarità edilizia .....	64
Vincoli od oneri condominiali .....	65
Lotto 7 .....	66
Descrizione .....	66
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) .....	66
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) .....	66
Completezza documentazione ex art. 567 .....	67
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) .....	67
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) .....	67
Titolarità .....	67
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) .....	67
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) .....	68
Confini .....	68
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) .....	68
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) .....	69
Consistenza .....	69
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) .....	69
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) .....	70
Cronistoria Dati Catastali .....	70

<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	70
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	71
Dati Catastali	71
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	71
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	72
Precisazioni	73
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	73
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	73
Patti	73
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	73
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	73
Stato conservativo	73
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	73
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	73
Parti Comuni	74
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	74
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	74
Servitù, censo, livello, usi civici	74
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	74
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	74
Caratteristiche costruttive prevalenti	74
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	74

<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	75
Stato di occupazione.....	75
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	75
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	75
Provenienze Ventennali.....	75
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	75
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	76
Formalità pregiudizievoli.....	77
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	77
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	78
Normativa urbanistica.....	79
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	79
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	80
Regolarità edilizia.....	80
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	80
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	81
Vincoli od oneri condominiali.....	81
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	81
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro).....	81
Lotto 8.....	82
Descrizione.....	82
Completezza documentazione ex art. 567.....	82
Titolarità.....	82
Confini.....	83
Consistenza.....	83

Cronistoria Dati Catastali .....	84
Dati Catastali.....	84
Precisazioni .....	85
Patti .....	85
Stato conservativo.....	85
Parti Comuni.....	85
Servitù, censo, livello, usi civici.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione.....	85
Provenienze Ventennali.....	86
Formalità pregiudizievoli.....	86
Normativa urbanistica.....	88
Regolarità edilizia.....	88
Vincoli od oneri condominiali.....	88
<b>Beni non lottizzati .....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Tommaso Landolfi snc .....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina Sud snc.....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti.....	89
<b>Lotto 1.....</b>	89
<b>Lotto 2.....</b>	90
<b>Lotto 3.....</b>	91
<b>Lotto 4.....</b>	92
<b>Lotto 5.....</b>	93
<b>Lotto 6.....</b>	94
<b>Lotto 7.....</b>	95
<b>Lotto 8.....</b>	97
Riserve e particolarità da segnalare .....	98
Riepilogo bando d'asta .....	101
<b>Lotto 1.....</b>	101
<b>Lotto 2.....</b>	101
<b>Lotto 3.....</b>	102
<b>Lotto 4.....</b>	102
<b>Lotto 5.....</b>	103
<b>Lotto 6.....</b>	104
<b>Lotto 7.....</b>	105
<b>Lotto 8.....</b>	106



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2015 del R.G.E.....	107
<b>Lotto 1</b> .....	107
<b>Lotto 2</b> .....	108
<b>Lotto 3</b> .....	109
<b>Lotto 4</b> .....	110
<b>Lotto 5</b> .....	111
<b>Lotto 6</b> .....	112
<b>Lotto 7</b> .....	113
<b>Lotto 8</b> .....	114



All'udienza del 29/03/2023, il sottoscritto Ing. Natale Antonio, con studio in Viale Mazzini, 74 - 03100 - Frosinone (FR), email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 32 38 444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

**La Perizia Immobiliare di cui trattasi attiene i beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 220/2015 alla quale sono state riunite le procedure immobiliari nn. 243/16, 246/17, 159/18 e 160/18. Lo scrivente Esperto Estimatore è stato incaricato per redigere perizia immobiliare dei seguenti beni immobili:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
COMUNE DI FERENTINO

- NCT fg. 65 part.lla n.291
- NCT fg. 65 part.lle nn. 318-320
- NCT fg. 65 particelle n. 27

## COMUNE DI FROSINONE

- NCT fg. 9 particelle nn. 51 - 57- 257
- NCEU fg. 10 particelle nn.1-2 e part. 4 sub 2 e 3
- NCEU fg. 10 part. n.106 sub 2 e sub 3
- NCEU fg. 10 part.lla n. 93 sub 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17
- NCEU fg.60 part.lla 197 sub 2 (già F 17 part.lla 460 sub 2)

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
COMUNE DI SERRONE

- NCT fg. 5 particella n. 200

Ancora, in data 04/12/2015 lo scrivente Esperto Estimatore accettava incarico per la procedura portante 220/2015 e depositava Perizia Immobiliare per i seguenti immobili:

*Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Tommaso Landolfi snc (Coord. Geografiche: 41°38'38.38"N 13°19'33.38"E)*

*Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina Sud snc (Coord. Geografiche: 41°39'36.02"N 13°18'34.45"E)*

Di tali immobili il Bene n° 1 risulta già alienato e trasferito ed il Bene n° 2 è a tutt'oggi oggetto di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, pertanto

*il Bene 1 et 2 non sono oggetto di stima nel presente elaborato peritale.*

**I beni pignorati oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:**

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Aldo Moro 152, piano T (Coord. Geografiche: 41°38'37"N 13°20'45"E)

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via Monte Scalambra Alta, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°50'47.2"N 13°06'19.5"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) (Coord. Geografiche: 41°39'37.2"N 13°18'44.4"E)
- **Bene N° 6** - Palazzina ubicata a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°39'37.2"N 13°18'44.4"E)
- **Bene N° 7** - Multiplo - Misto ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto 13 (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°39'37.2"N 13°18'44.4"E)
- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°39'37.2"N 13°18'44.4"E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) (Coord. Geografiche: 41°39'32.8"N 13°18'37.7"E)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) (Coord. Geografiche: 41°39'32.8"N 13°18'37.7"E)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Loc. Colle San Pietro (Coord. Geografiche: 41°39'36.6"N 13°18'33.3"E)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Aldo Moro 152, piano T

## DESCRIZIONE

Immobile a destinazione d'uso commerciale ubicato al piano strada di palazzina che si sviluppa su sette livelli fuoriterza, in Via Aldo Moro n. 152, distinto al NCEU del Comune di Frosinone al Foglio 60, Particella 197, subalterno 2, Cat. C/1; esso è inserito in pieno contesto urbano, su asse viario di primaria importanza del Capoluogo a vocazione commerciale; il negozio risulta inoltre dotato di tutti i servizi primari e secondari. Il bene di cui trattasi è realizzato con struttura portante in c.a. ed è inserito in edificio a prevalenza abitativa. L'unità immobiliare ha una superficie netta complessiva di circa mq. 32,14 e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione; l'immobile risulta attualmente privo di utenze attive, ma dotato di impiantistica. In merito a quest'ultima, da una prima analisi visiva essa risulta funzionante, tuttavia alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Le finiture dell'immobile (pavimenti e pareti) e gli infissi (porte e vetrine) risultano di medio livello, ma necessitano di manutenzione straordinaria per il ripristino della loro funzionalità. Il bene è libero e di proprietà del D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile catastalmente deriva dalla soppressione della particella NCEU fgl 17 mapp 460 sub 2 per allineamento mappe - classamento e rendita validati del 22/07/2008 Pratica n. FR0248530 in atti dal 22/07/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 26927.1/2008)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità urbanistica esistente.

## TITOLARITÀ

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

- ...OMISSIS... ..OMISSIS... - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: ...omissis...  
PIAZZA MARTIRI DI VALLEROTONDA, 3  
03100 - FROSINONE (FR)

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

- ...OMISSIS... ..OMISSIS... - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile identificato al NCEU al F 60 Mapp. 197 Sub 2 confina:

- a Nord con Via Tagliamento;
- ad Est con Via Aldo Moro;
- a Sud con unità immobiliare distinta al Fl. 60 Mapp. 197 Sub. 3;
- ad Ovest unità immobiliare distinta al Fl. 60 Mapp. 197 Sub. 1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	32,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	4,05 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Negoziò al piano terra con accesso indipendente e vetrine su due fronti stradali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/07/2008	ISTITUTO AUTONOMO DELLE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 460, Sub. 2

	FROSINONE, PROPIETA' PER 1/1	Categoria C1 Cl.8, Cons. 32 Superficie catastale 34 mq Rendita € 885,83 Piano T
Dal 22/07/2008 al 11/08/2023	## ...OMISSIS... - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SEDE IN FROSINONE, C.F. ...omissis..., PROPRIETA' PER 1/1 ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 197, Sub. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 34 Superficie catastale 34 mq Rendita € 88.583,00 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	197	2		C1	8	34	34 mq	88583 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile non risulta regolare sotto il profilo catastale. Non vi è corrispondenza tra gli elaborati estratti dal Catasto (Agenzia delle Entrate) e lo stato dei luoghi; nella fattispecie nella planimetria catastale risulta assente l'apertura (vetrina su strada) lato via Tagliamento, benchè la stessa sia rappresentata negli elaborati grafici di realizzazione della palazzina nel progetto ATER. Il bene, pertanto, necessita di aggiornamento catastale. Gli oneri di regolarizzazione sono stati detratti dalla valutazione e stima complessiva del bene pignorato.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità Urbanistica esistente.

## PATTI

Non sono stati rilevati e dichiarati ulter...omissis... particolari modi d'uso del bene oggetto di stima. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene immobile versa in buono stato di conservazione; esso risulta attualmente privo di utenze attive, ma dotato di impiantistica. In merito a quest'ultima, da una prima analisi visiva essa risulta funzionante, tuttavia alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Le finiture dell'immobile (pavimenti e pareti) e gli infissi (porte e vetrine) risultano di medio livello, ma necessitano di manutenzione straordinaria per il ripristino della loro funzionalità.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è inserito in palazzina a prevalenza abitativa che si sviluppa su sette livelli fuoriterra. Esso è dotato di accesso indipendente su via pubblica. Ha parti comuni con altre unità immobiliari in quanto inserito in un contesto condominiale e, pertanto, interessato da quanto previsto dall'art. 1117 c.c.. Non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il negozio ubicato al piano terra della palazzina ex ATER presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA: h=ml 4,00 circa;
- STRUTTURA: l'intero fabbricato è realizzato mediante sistema a telaio tridimensionale in c.a.;
- SOLAI: orizzontamenti in latero cemento;
- COPERTURA: la copertura della palazzina è del tipo a terrazzo;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, all'esterno, prevalentemente con materiale lapideo. Internamente le pareti perimetrali e divisorie degli ambienti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiatura;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: elementi di gress 30/60 a terra e maiolicatura a terra e parete nel bagno;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le due aperture principali (lato via A. Moro, porta d'ingresso al locale, e Lato Via Tagliamento, vetrina), sono in alluminio, dotate di vetrate e protette da serrande avvolgibili in ferro motorizzate; le porte interne sono in legno.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare risulta dotata di impianti idrico-sanitario, elettrico e termico. L'impianto idrico-sanitario e elettrico è del tipo sottotraccia, mentre quello termico è costituito da un condizionatore per la produzione di aria calda e fredda provvisto di un motore esterno posizionato dietro la finestra del wc; l'immobile è dotato di utenze primarie ed allacciato per adduzione e smaltimento alla rete comunale.

L'immobile risulta libero

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione. Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo indicare i seguenti valori di locazione: 50 €/mq mese X 34.00 mq = € 1.700/mese circa = circa 20.400,00 €/anno

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/2008 al 11/08/2023	##...OMISSIS... ...OMISSIS... - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA##, con sede in Frosinone (FR), Proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ##...omissis...## Codice Fiscale/P.IVA: ...omissis...	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Pastorino Donato in Frosinone	07/03/2008	38690	20557
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	11/03/2008	5572	3849
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinonr	11/03/2008	1967	

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.

L'immobile di cui trattasi è parte di un fabbricato di più ampie dimensioni realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Frosinone verso la metà degli anni '50.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Frosinone il 23/05/2013  
Reg. gen. 10551 - Reg. part. 723  
Importo: € 11,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 03/03/2014  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 267  
Importo: € 11,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 03/10/2014  
Reg. gen. 15202 - Reg. part. 1364  
Importo: € 11,00
- **Ipoteca Amm.va Riscossione** derivante da Ipoteca Riscossione  
Iscritto a Frosinone il 13/11/2015  
Reg. gen. 16251 - Reg. part. 2352  
Importo: € 11,00
- **Ipoteca Amm.va Equitalia** derivante da Avviso Esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 17/10/2016  
Reg. gen. 16251 - Reg. part. 2352  
Importo: € 11,00

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.**  
Trascritto a Frosinone il 15/06/2018  
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 7473

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B", del vigente P.R.G. del Comune di Frosinone; Tale zona comprende le aree del territorio comunale in cui la superficie degli edifici esistenti superi il 12,50%. In essa si procede secondo piani particolareggiati. Nell'elaborazione di tali piani particolareggiati è consentito di cambiare la distribuzione di zone verdi, strade e servizi indicati nella tavola di piano, purché si rispettino i collegamenti ed i criteri che hanno suggerito la disposizione disegnata nella tavola del P.R.G.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La legittimità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di stima è attestata da "progetto per la costruzione di una casa di abitazione sulla Via Marittima" - CCE - Verbale 34/1 del 13.07.1954, a favore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari per la Provincia di Frosinone; il negozio è inoltre dotato di Agibilità ad uso commerciale

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è dotato di un sistema scala/soppalco interna (zona bagno) di tipo prefabbricato. Essa deve essere certificata per il mantenimento dell'agibilità del locale attraverso istanza presso UUTT Comune di Frosinone ed asseverazione Genio Civile (Regione Lazio). Inoltre il bene necessita di aggiornamento catastale (come meglio rappresentato nella sezione dedicata della presente perizia di stima). Gli oneri di regolarizzazione sono stati detratti dalla valutazione e stima complessiva del bene pignorato.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti oneri condominiali in relazione alle tabelle millesimali di impalcato, tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne entità e consistenza.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via Monte Scalambra Alta, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

Villino realizzato con struttura a telai in c.a. che si sviluppa su tre livelli, nella fattispecie un piano seminterrato e due livelli fuoriterza (piano terra e primo) con copertura spiovente a falde inclinate nella direttrice della facciata; il bene risulta edificato sul versante est di parete scoscesa del crinale di Monte Scalambra, con accesso indipendente e giardino privato. L'intero lotto risulta recintato e dotato di accesso carrabile e pedonale. Il manufatto, realizzato alla fine degli anni '60, è ubicato nella "lottizzazione Monte Scalambra". Il lotto su cui insiste il villino misura circa mq. 2.000,00; la proprietà è in completo stato di abbandono e necessita di intervento di messa in sicurezza e ristrutturazione edilizia.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Durante le operazioni peritali sono state rilevate essenze arboree ad alto fusto disalberate e collassate in prossimità degli accessi carrabili (cancello) ed in adiacenza ai terrazzamenti del giardino. Allo stato attuale non risulta garantita la visibilità ed accessibilità del bene pignorato se non dalla strada pubblica (a distanza). Gli accessi e le porzioni di struttura ammalorata possono essere messe in sicurezza previo intervento di rimozione delle alberature collassate e di puntellamento di alcune porzioni di solaio.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità urbanistica esistente.

## TITOLARITÀ

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

... *omissis* ...

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

- ... *omissis* ... (Proprietà 1/9)
- ... *omissis* ... (Proprietà 1/9)
- ... *omissis* ... (Proprietà 1/9)
- ... *omissis* ... (Proprietà 6/9)

## CONFINI

L'immobile identificato al NCEU al F 5 Mapp. 200 confina:

- a Nord con particella 171 del Fg 5 di Codesto Comune;
- ad Est con particella 171 del Fg 5 (Via Monte Scalambra Alta) di Codesto Comune;
- a Sud con particella 201 et 335 del Fg 5 di Codesto Comune;
- ad Ovest con particella 204 et 214 del Fg 5 di Codesto Comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,50 m	S1-T-1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella Visura estrattadal Catasto (AdE) risulta mancante il livello S1 costituito da locale tecnico cantina per una superficie di circa me. 35.00. Tale vano risulta tuttavia presente nell'elaborato planimetrico associato al bene pignorato. Di fatto si rende necessario aggiornamento catstale per allineamento Visura/Planimetria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1987 al 05/03/1992	##, (nata a Marino il 13.01.1969)##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 200 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 253,06 Piano S1-T-1°
Dal 05/03/1992 al 13/04/2010	##, (nato a Veroli il 13.02.1948), (nata a Boville Ernica il 31.12.1954)##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 200 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 253,06 Piano S1-T-1°
Dal 13/04/2010 al 12/08/2023	##- (nata a Boville Ernica il 31.12.1954), per la quota di 6/9; - (nato a Frosinone il 24.02.1976), per la quota di 1/9; - (nata a Frosinone il 25.01.1978), per la quota di 1/9; - (nato a Frosinone il 05.01.1987), per la quota di 1/9.##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 200 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 253,06 Piano S1-T-1°

Nella Visura estrattadal Catasto (AdE) risulta mancante il livello S1 costituito da locale tecnico cantina per una superficie di circa me. 35.00. Tale vano risulta tuttavia presente nell'elaborato planimetrico associato al bene pignorato. Di fatto si rende necessario aggiornamento catstale per allineamento Visura/Planimetria.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	200			A7	2	5	130 mq	253,06 €	S1-T-1°	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella Visura estrattadal Catasto (AdE) risulta mancante il livello S1 costituito da locale tecnico cantina per una superficie di circa me. 35.00. Tale vano risulta tuttavia presente nell'elaborato planimetrico associato al bene pignorato. Di fatto si rende necessario aggiornamento catstale per allineamento Visura/Planimetria.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità Urbanistica esistente.

## PATTI

Non sono stati rilevati e dichiarati ulter...omissis... particolari modi d'uso del bene oggetto di stima. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile versa in stao di abbandono; esso risulta attualmente privo di utenze attive, ma dotato di impiantistica. In merito a quest'ultima, da una prima analisi visiva essa risulta non funzionante e compromessa nelle sezioni di adduzione e consegna energiz/acqua; parimenti lo smaltimento delle acque risulta compromesso dalla rottura di serbatoi e dalla presenza di cemento amianto nel locale tecnico. Di fatto alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Le finiture dell'immobile (pavimenti e pareti) e gli infissi (porte e vetrine) risultano divelte e non utilizzabili. Durante le operazioni peritali sono state rilevate essenze arboree ad alto fusto disalberate e collassate in prossimità degli accessi carrabili (cancello) ed in adiacenza ai terrazzamenti del giardino. Allo stato attuale non risulta garantita la visibilità del bene pignorato se non dalla strada pubblica (a distanza). Gli accessi e le porzioni di struttura ammalorata possono essere messe in sicurezza previo intervento di rimozione delle alberature collassate e di puntellamento di alcune porzioni di solaio.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in lotto indipendente, recintato e con accesso carrabile e pedonale su via pubblica. Non sono state rilevate parti comuni con altre unità immobiliari. Non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni: a sacco su platea;

Esposizione: direttrice principale ovest-est;

Altezza interna utile: 2.50 ml media

Str. verticali: telaio tridimensionale in c.a.

Solai: laterocemento

Copertura: a falde spioventi inclinate verso la direttrice est-ovest

Manto di copertura: tegole e coppi

Pareti esterne ed interne: interne intonaco e pittura, esterne intonaco a grezzo con rivestimento lapideo in porzioni della tamponatura;

Pavimentazione interna: cotto nella zona giorno e notte e gres porcellanato nei bagni e rivestimento cucina;

Infissi esterni ed interni: infissi vetro singolo in legno ed ante oscuranti in legno;

Scale: in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia, non funzionante ne certificato;

Terreno esclusivo: lotto esclusivo mq 2.000,00

Posto auto: ingresso carrabile con spazio manovra e parcheggio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione. Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo indicare i seguenti valori di locazione: 1.00 €/mq mese X 130 mq = € 130.00/mese circa = circa 1.560,00 €/anno. Di fatto, allo stato attuale, l'immobile risulta inaccessibile ed in completo stato di abbandono, pertanto, non adeguato alla locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1987 al 05/03/1992	##Ercoli Amelia, (nata a Marino il 13.01.1969)## proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: RCLMLA69A53E958M	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Piromallo in Ariccia	23/04/1987	31891	5530
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	06/05/1987	6564	5220
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/03/1992 al 13/04/2010	##, (nato a Veroli il 13.02.1948), e, (nata a Boville Ernica il 31.12.1954)## per rispettiva quota 1/2 per coniuge Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Pastorino Donato in Frosinone	05/03/1992	16437	7758
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/03/1992	647	5762
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2010 al 12/08/2023		<b>Successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	13/04/2010	632	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE	13/06/2011	11959	8820
<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.

Con Atto Notarile Pubblico Dott. Donato Pastorino, in data 28.12.2012 con il numero di Repertorio 43124, trascritto presso l'AdE in data 16.07.2019 al Reg. Part. n. 9011 e al Reg. Gen. n. 11526, veniva effettuata la trascrizione dell'Atto di Accettazione di Eredità in morte del sig. (nato a Veroli il 13.02.1948 e deceduto in data 13.04.2010), da parte del coniuge e dei figli, , relativamente al solo immobile in Serrone Foglio 5 Mappale 200

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 03/01/2013



Reg. gen. 113 - Reg. part. 7

Importo: € 11,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 03/03/2014  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 267  
Importo: € 11,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 30/04/2014  
Reg. gen. 7024 - Reg. part. 555  
Importo: € 11,00
- **Ipoteca Legale** derivante da Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 29/09/2014  
Reg. gen. 15202 - Reg. part. 1364  
Importo: € 11,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 07/08/2015  
Reg. gen. 13458 - Reg. part. 1810  
Importo: € 11,00

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Imm.**  
Trascritto a Frosinone il 15/06/2018  
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 7473

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

A seguito di ricerche ed Accesso Atti effettuato c/o UUTT del Comune di Serrone, il bene pignorato nell'ambito del P.R.G. (Approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 2649 del 16.06.1998), ricade in zona omogenea E2 (Territorio agricolo).

L'area su cui insiste il bene pignorato è interessata da vincolo Paesaggistico.

Gli usi civici risultano alienati con Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e per le Foreste del 24.02.1968, con il quale il Comune di Serrone veniva autorizzato ad alienare a favore della "Società Turistica Immobiliare Serrone", per la costruzione di un complesso turistico-residenziale, il terreno di uso civico in cui ricade l'immobile pignorato.

Per quanto concerne il Vincolo Idrogeologico con Delibera della Giunta Regionale n. 809/90 e 5065/90, veniva rilasciato il nulla osta per l'insediamento relativo al complesso turistico-residenziale in Località Monte Scalambra.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 11.10.1968 il Sindaco del Comune di Serrone rilasciava alla Società Turistico Immobiliare Serrone licenza edilizia per la costruzione dei villini su tutti i lotti della lottizzazione Monte Scalambra, deliberata dal Consiglio Comunale con atto n° 31 del 31.10.1962 approvato dalla G.P.A. nella seduta dell'08.10.1963 n° 2333

di registro.

In particolare, per l'immobile pignorato, la tipologia prevista è quella indicata con "Villa tipo I".

Successivamente, in data 30.05.1986 con protocollo n° 2792 veniva presentata ai sensi della Legge 47/85 Domanda di Sanatoria per l'intero villino, istanza ad oggi incompleta e non evasa. Pertanto, l'immobile va legittimato per mezzo del rilascio della Concessione in Sanatoria sopra indicata.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali in quanto il lotto risulta indipendente e non incluso in circuito residenziale con spazi e servizi comuni ad altre unità immobiliari.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)

## DESCRIZIONE

Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa
- Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa

Il lotto è ubicato esattamente al confine tra il Comune di Frosinone ed il Comune di Ferentino (nel lotto infatti ricadono particelle catastali dei due Comuni, tra loro confinanti ed appartenenti ai medesimi D.E.). Benchè privo di manufatti ed utenze, il bene può risultare di interesse logistico per posteggio auto o installazioni di mezzi pubblicitari in quanto adiacente ad asse viario di primaria importanza tra il capoluogo e lo snodo autostradale, caratterizzato da alto flusso di veicoli e transito costante quotidiano.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità urbanistica esistente.

## TITOLARITÀ

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

- ... *omissis* ...

- ... *omissis* ...

- Via Cerreto  
03100 - Frosinone (FR)  
Nata a Frosinone il 25/01/1978

- ... *omissis* ...

- 

- Via Cerreto  
03100 - Frosinone (FR)  
Nato a Frosinone il 05/01/1987

- ... *omissis* ...

- 

- Via Tommaso Landolfi 24B  
03100 - Frosinone (Fr)  
Nato a Frosinone il 24/02/1976

- ... *omissis* ...

- 

- Via Cerretto 29  
03100 - Frosinone (Fr)  
Nato a Boville Ernica il 31/12/1954

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- Ospedale Umberto Primo FR (Diritto del concedente 1/1)

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

- ... *omissis* ...

- (Diritto dell'enfiteuta 2/9)

- ... *omissis* ...

- (Diritto dell'enfiteuta 2/9)

- ... *omissis* ...

- (Diritto dell'enfiteuta 2/9)

- ... *omissis* ...

- (Diritto dell'enfiteuta 3/9)

Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa

Gli oneri di riscatto/affrancazione si intendono per i soli terreni ricadenti nel Comune di Frosinone. Il terreno ricadente nel Comune di Ferentino non presenta diritti del Concedente.

Inoltre vi è difformità tra i titoli di proprietà verificati dalle visure ipotecarie e quanto riportato nella visura catastale relativamente al terreno in Ferentino; nella fattispecie si evidenzia che la trascrizione del pignoramento risulta errata in quanto nell'atto di pignoramento erroneamente sono stati pignorati sul suddetto bene diritti pari ad 1/9 della piena proprietà anziché dei 2/9 di cui sono titolari pro quota i sigg. ... *omissis* ...

Pertanto i diritti posti in vendita sono complessivamente (per tutti i terreni in Frosinone):

... *omissis* ...

Diritto dell'enfiteuta (2/9)

... *omissis* ...

Diritto dell'enfiteuta (2/9)

... *omissis* ...

Diritto dell'enfiteuta (2/9)

... *omissis* ...

dell'enfiteuta (3/9)

per tutti i terreni in Ferentino:

... *omissis* ...

Diritto proprietà (2/9)

... *omissis* ...

Diritto proprietà (2/9)

... *omissis* ...

Diritto proprietà (2/9)

... *omissis* ...

Diritto proprietà (3/9)

## CONFINI

L'intero lotto costituito dai terreni

- Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa

- Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa

risulta confinante:

- a Nord con Via Casilina (SR6);

- ad Est con Fosso;

- a Sud con unità immobiliare distinta al Fl. 10 Mapp. 93;

- ad Ovest con Via Cerreto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	41,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo	460,00 mq	460,00 mq	1	460,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo	240,00 mq	240,00 mq	1	240,00 mq	0,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>741,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>741,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa
- Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa per un totale di circa 740 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 22/03/1984	Frosinone ## OSPEDALE UMBERTO I DI FROSINONE Sede in FROSINONE (FR) Diritto del concedente e; Fu Biagio Livellario##	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 41 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 22/03/1984 al 04/02/1986	Frosinone ## OSPEDALE UMBERTO I DI FROSINONE Sede in FROSINONE (FR) Diritto del concedente nata a VEROLI (FR) il 20/04/1924 Livellario per 3/9 nata a VEROLI (FR) il 21/10/1946 Livellario per 2/9 nato a VEROLI (FR) il 13/02/1948 Livellario per 2/9 nato a VEROLI (FR) il 11/11/1944 Livellario per 2/9##	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 41 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 04/02/1986 al 13/04/2010	Frosinone ## OSPEDALE UMBERTO I DI FROSINONE Sede in FROSINONE (FR) Diritto del concedente nato a VEROLI (FR) il 13/02/1948 Livellario##	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 41 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 13/04/2010 al 12/08/2023	Frosinone ## OSPEDALE UMBERTO I DI FROSINONE Sede in FROSINONE (FR) Diritto del concedente nato a FROSINONE (FR) il 05/01/1987 Enfiteusi 2/ nata a FROSINONE (FR) il 25/01/1978 Enfiteusi 2/9 nato a FROSINONE (FR) il 24/02/1976 Enfiteusi 2/9 nata a BOVILLE ERNICA	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 41 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa
- Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa

Gli oneri di riscatto/affrancazione si intendono per i soli terreni ricadenti nel Comune di Frosinone. Il terreno ricadente nel Comune di Ferentino non presenta diritti del Concedente. Pertanto, la cronistoria Catastale dei terreni nel comune di Frosinone e nel Comune di ferentino è la medesima e riferibile ai seguenti passaggi di aggiornamento catastale:

(per tutti i terreni in Frosinone):

Dal 15/07/1977 al 22/03/1984

OSPEDALE UMBERTO I DI FROSINONE Sede in FROSINONE (FR) Diritto del concedente e ... *omissis* ...

; Fu Biagio Livellario

Dal 22/03/1984 al 04/02/1986

Frosinone OSPEDALE UMBERTO I DI FROSINONE Sede in FROSINONE (FR) Diritto del concedente ... *omissis* ...

nata a VEROLI (FR) il 20/04/1924 Livellario per 3/9 ... *omissis* ...

nata a VEROLI (FR) il 21/10/1946 Livellario per 2/9 ... *omissis* ...

nato a VEROLI (FR) il 13/02/1948 Livellario per 2/9 ... *omissis* ...

nato a VEROLI (FR) il 11/11/1944 Livellario per 2/9

Dal 04/02/1986 al 13/04/2010

Frosinone OSPEDALE UMBERTO I DI FROSINONE Sede in FROSINONE (FR) Diritto del concedente ... *omissis* ...

nato a VEROLI (FR) il 13/02/1948 Livellario

Dal 13/04/2010 al 12/08/2023

Frosinone OSPEDALE UMBERTO I DI FROSINONE Sede in FROSINONE (FR) Diritto del concedente ... *omissis* ...

nato a FROSINONE (FR) il 05/01/1987 Enfiteusi 2/9 ... *omissis* ...

nata a FROSINONE (FR) il 25/01/1978 Enfiteusi 2/9 ... *omissis* ...

nato a FROSINONE (FR) il 24/02/1976 Enfiteusi 2/9 ... *omissis* ...

nata a BOVILLE ERNICA (FR) il 31/12/1954 Enfiteusi 3/9

per tutti i terreni in Ferentino:

Dal 15/07/1977 al 22/03/1984

... *omissis* ...

; Fu Biagio 1/1

Dal 22/03/1984 al 04/02/1986

Frosinone ... *omissis* ...

nata a VEROLI (FR) il 20/04/1924 per 3/9 ... *omissis* ...

nata a VEROLI (FR) il 21/10/1946 per 2/9 ... *omissis* ...  
nato a VEROLI (FR) il 13/02/1948 per 2/9 ... *omissis* ...

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nato a VEROLI (FR) il 11/11/1944 per 2/9  
Dal 04/02/1986 al 13/04/2010  
Frosinone ... *omissis* ...

nato a VEROLI (FR) il 13/02/1948 1/1  
Dal 13/04/2010 al 12/08/2023  
Frosinone ... *omissis* ...

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nato a FROSINONE (FR) il 05/01/1987 2/9 ... *omissis* ...

nata a FROSINONE (FR) il 25/01/1978 2/9 ... *omissis* ...

nato a FROSINONE (FR) il 24/02/1976 2/9 ... *omissis* ...  
nata a BOVILLE ERNICA (FR) il 31/12/1954 3/9

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	1				Pascolo	u	41 mq	0,02 €	0,01 €	
10	2				Seminativo	4	460 mq	0,83 €	0,83 €	
65	27				Pascolo	1	240 mq	0,31 €	0,15 €	

### Corrispondenza catastale

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

Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa
- Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa

## PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità Urbanistica esistente.

## PATTI

Non sono stati rilevati e dichiarati ulter...omissis... particolari modi d'uso del bene oggetto di stima. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa
- Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa

Il lotto recintato e con cancello pedonale e carrabile risulta in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in lotto indipendente, recintato e con accesso carrabile e pedonale su via pubblica. Non sono state rilevate parti comuni con altre unità immobiliari. Non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto ad eccezione dei Terreni ricadenti nel Comune di Frosinone che dovranno essere affrancati dal diretto dominio all'Ospedale Umberto I di Frosinone.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa
- Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa

Il lotto è ubicato esattamente al confine tra il Comune di Frosinone ed il Comune di Ferentino (nel lotto infatti ricadono particelle catastali dei due Comuni, tra loro confinanti ed appartenenti ai medesimi D.E.).

Il muretto di recinzione di altezza pari a circa 1.20 ml è realizzato in c.a. I cancelli (pedonale e carrabile) sono in ferro e sono ancorati a colonne in c.a.

L'immobile risulta libero

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione. Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo indicare i seguenti valori di locazione:  $0.50 \text{ €/mq mese} \times 741 \text{ mq} = \text{€ } 370.50/\text{mese circa} = \text{circa } 4.446,00 \text{ €/anno}$ . Di fatto, il lotto potrebbe essere utilizzato come parcheggio o come base per installazione mezzi pubblicitari vista l'adiacenza con asse viario di primaria importanza nel Capoluogo.

### PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa
- Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa

IN QUANTO al terreno Comune di Ferentino Fg 65 Part 27:

In data 17.10.1984 form.10623 veniva trascritta eredità devoluta ex lege di ... **omissis** ...

in favore di ... **omissis** ...

per diritti pari ai 3/9 ed in favore dei sigg. ... **omissis** ...

per i 2/9 ciascuno.

In data 17.04.1986 form. 4144 veniva trascritto a rogito Notar Mattia donazione dei propri diritti dalla sig. ... **omissis** ...

e successiva divisione.

In data 17.04.1986 form. 4145 veniva trascritto atto di divisione tra ... **omissis** ...

con attribuzione della piena proprietà al sig. ... **omissis** ...

del bene di cui sopra.

In data 13.06.2011 rep.8822 veniva trascritto l'atto di denuncia di successione ereditaria contro il sig. ... **omissis** ...

...

deceduto in data 13.04.2010 e a favore del coniuge sig. ... **omissis** ...

a cui veniva devoluta per legge la quota pari ad 1/3 alla coniuge ...omissis... ..omissis... e la quota pari ad 2/9 cadauno della piena proprietà e ai tre figli ... **omissis** ...

Pertanto, i sigg. ... **omissis** ...

sono titolari di diritti di proprietà pari ad 2/9 cadauno e la sig.ra ...omissis... ..omissis... per quota restante di 3/9.

IN QUANTO ai terreni Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 et 2:

In data 17.08.1984 form. 10623 è stato trascritto l'atto di denuncia di successione ereditaria contro ... **omissis** ...

a favore della coniuge sig. ... **omissis** ...

e dei figli ... **omissis** ...

In data 17.04.1986 form. 4144 veniva trascritto atto di donazione a rogito Notar Marini con cui la sig. ... **omissis** ...

donava ai figli ... **omissis** ...

i propri diritti sulla precedente successione: utile dominio (diretto dominio all'Ospedale Umberto I di Frosinone) su are 75,51 NCT fg.10 part.lle nn. 1-2-3-4, 95.

In data 17.04.1986 form. 4145 veniva trascritto a rogito notar Marini con cui veniva attribuita in divisione la quota intera dell'utile dominio su are 75,51 NCT fg. 10 part.lle n.4 – 4/A – 1 e 2 ex 2/A

In data 13.06.2011 rep. 8822 veniva trascritto l'atto di denuncia di successione ereditaria contro il sig. ... **omissis** ...

deceduto in data 13.04.2010 e a favore del coniuge sig. ... **omissis** ...

a cui veniva devoluta per legge: la quota pari ad 3/9 alla coniuge ...omissis... ..omissis... e la quota pari ad 2/9 cadauno della piena proprietà e ai tre figli ... **omissis** ...

Pertanto, i sigg. ... **omissis** ...

sono titolari di diritti di proprietà pari ad 2/9 cadauno mentre la sig. ... **omissis** ...

è titolare di diritto di proprietà pari ai 3/9.

Per tali terreni dovranno essere affrancati con procedura di versamento oneri alla ASL Frosinone per diretto dominio all'Ospedale Umberto I di Frosinone

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

IN QUANTO ALLE ISCRIZIONI

1) In data 12/04/2001 form. 699 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca di Roma;

- 2) In data 14.04.2003 form. 119 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;  
3) In data 13.04.2006 form.1533 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;  
4) In data 20.02.2008 form. 647 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;  
5) In data 29/04/2009 rep. 1398 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Cassinate S.c.p.a. contro il sig. ... **omissis** ...

sui beni pignorati di sua proprietà;

- 6) In data 24.09.2009 form.2976 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;  
7) In data 03/01/2013 form. 7 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate S.c.p.a. contro i terzi datori di ipoteca sigg. ... **omissis** ...

nonché sul debitore non datore ...omissis... ...omissis... S.r.l. sui beni pignorati.

- 8) In data 23.05.2013 form. 723 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud S.p.A.;  
9) In data 17/01/2013 rep. 47 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Coop di Fiuggi S.c.p.a. contro i terzi datori di ipoteca sigg. ... **omissis** ...

nonché sul debitore non datore ...omissis... ...omissis... S.r.l. sui beni pignorati;

- 10) In data 06.08.2013 form. 1204 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Lazio;  
11) In data 03/03/2014 rep. 267 è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore della Banca del Fucino S.p.A. contro i sigg. ... **omissis** ...

sui beni pignorati;

- 12) In data 30/04/2014 rep. 555 è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Coop. di Anagni soc.coop. contro sigg. ... **omissis** ...

sui beni pignorati.

- 13) In data 03/10/2014 rep. 1364 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate S.c.p.a. contro i sigg. ... **omissis** ...

sui beni pignorati.

- 14) In data 07/08/2015 rep. 1810 è stata trascritta ipoteca giudiziale a favore della Vitale Damiano S.r.l. contro il sig. ... **omissis** ...

- 15) In data 13.11.2015 form. 2373 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud S.p.A.;

16) In data 17/10/2016 form. 2352 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud;

17) In data 13/03/2018 form. 557 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Cassinate.

#### IN QUANTO ALLE TRASCRIZIONI

- 1) In data 01/10/2015 form. 12340 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca del Fucino S.p.A. sui beni pignorati.  
2) In data 11/08/2016 form. 10334 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca di Credito Coop. di Fiuggi S.p.A. sui beni pignorati.  
3) In data 28/07/2017 form. 9437 e successiva rettifica del 05.10.2018 form.12026 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Lazio Soc. Coop S.c.p.a. sui beni pignorati.  
4) In data 24.05.2018 form. 6475 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Cassinate sui beni pignorati.  
5) In data 15/06/2018 form. 7473 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Frusinate sui beni pignorati.

#### IN QUANTO ALLA CONTINUITA' NEL VENTENNIO

1) In data 06/05/2016 rep.5475 è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sigg. ...omissis...  
...omissis... .. *omissis* ...

limitatamente ai beni della esecuzione immobiliare R.G. n. 220/15.

AVVISI EX ART. 498 C.P.C.

Sono stati eseguiti gli avvisi ai creditori iscritti.

AVVISI EX ART. 599 C.P.C.

Sono stati eseguiti gli avvisi ai comproprietari.

## NORMATIVA URBANISTICA

Tutti i terreni appartenenti al lotto stimato ricadono in zona omogenea di PRG "E" agricola (Comune di Ferentino e Comune di Frosinone).

Inoltre essi risultano tutti adiacenti al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessitano di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del lotto.

Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i terreni pignorati si trovano in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio.

In relazione alle NTA del Comune di Ferentino, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 11:

Zona territoriale omogenea E

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli.

È suddivisa in tre sottozone: "Ea" contraddistinta con strisce verticali bianche e grigie; "Eb" (crinali e fasce di salvaguardia alle zone boscate) contraddistinta da retino grigio ed infine "Ec" (le parti boscate del territorio) contraddistinta da retino grigio scuro. Qualsiasi intervento edificatorio in zona E dovrà avvenire nei modi previsti dall'art. 4 della legge della Regione Lazio 02.07.1974 n. 30.

In relazione alle NTA del Comune di Frosinone, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 25:

La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968.

Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non del caso.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali in quanto il lotto risulta indipendente e non incluso in circuito residenziale con spazi e servizi comuni ad altre unità immobiliari.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Palazzina ubicata a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1-2

## DESCRIZIONE

Trattasi di Compendio Immobiliare costituito da palazzina per appartamenti (prettamente monocali) cielo/terra che si sviluppa su quattro livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a servizi e tre piani fuoriterra (PT-1°-2°) destinati a civile abitazione. Gli alloggi sono disposti rispettivamente su tre livelli:

Al Piano TERRA

- Fg 10 Part 93 Sub 8 Categoria A02 4,5 vani (Appartamento)
- Fg 10 Part 93 Sub 11 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 12 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 13 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)

Al Piano PRIMO

- Fg 10 Part 93 Sub 14 Categoria A02 2,5 vani (Bilocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 15 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 16 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 17 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)

Al Piano SECONDO

- Fg 10 Part 93 Sub 10 Categoria A02 10 vani (Appartamento/Terrazze e locale sevizi al piano S1) con graffato la particella 107 (locale tecnico/servizi)

*Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO)*

- Fg 10 Part 93 Sub 18 Spazi Comuni a tutti i sublateri (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina)

I nove alloggi risultato tutti in discreto stato di conservazione, dotati di utenze primarie benchè attualmente non attive. Il bene immobile necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni. Gli appartamenti sono rifiniti in tutte le parti, arredati e con impiantistica finzionale.

Si ritiene utile porre in vendita i subalterni che costituiscono la palazzina in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo alloggio. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessita di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbero facilmente alienabili i singoli subalterni, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edilizio.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

*Verificata la documentazione in atti nel fascicolo di procedura, analizzata la documentazione prodotta dall'esperto Estimatore già incaricato, preso atto delle relazioni del Custode Delegato, in particolar modo in relazione ai pignoramenti trascritti, non è stata rinvenuta la presenza del subalterno n° 18 quale porzione pignorata della palazzina; esso costituisce corte comune a tutti i subalterni della palazzina, ente urbano (bene comune non censibile) che garantisce accesso al compendio immobiliare (corte/scale/ballatoi etc).*

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità urbanistica esistente.

## TITOLARITÀ

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

- ... *omissis* ...
- 03100 - Frosinone (Fr)  
Nato a Boville Ernica il 31/12/1954

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

- ... *omissis* ...
- (Proprietà 2/9)
- ... *omissis* ...
- (Proprietà 2/9)
- ... *omissis* ...
- (Proprietà 2/9)
- ... *omissis* ...



## CONFINI

L'intera palazzina costituita dai seguenti subalterni

Al Piano TERRA

- Fg 10 Part 93 Sub 8 Categoria A02 4,5 vani (Appartamento)
- Fg 10 Part 93 Sub 11 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 12 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 13 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale)

Al Piano PRIMO

- Fg 10 Part 93 Sub 14 Categoria A02 2,5 vani (Bilocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 15 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 16 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 17 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale)

Al Piano SECONDO

- Fg 10 Part 93 Sub 10 Categoria A02 10 vani (Appartamento/Terrazze e locale sevizi al piano S1) con graffato la particella 107 (locale tecnico/servizi)

confina (insiste) su Subalterno n° 18 della stessa particella. Il subalterno n° 18 non risulta pignorato.

Il lotto, per completezza di informazione, confina:

- a Nord con Fg 10 Part 2;
- ad Est con Fosso Acque Pubbliche;
- a Sud con Fg 10 Part 94;
- ad Ovest con Via Cerreto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	535,00 mq	700,00 mq	1	700,00 mq	2,80 m	S1-T-1°-2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>700,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>700,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di Compendio Immobiliare costituito da palazzina per appartamenti (prettamente monocalci) cielo/terra che si sviluppa su quattro livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a servizi e tre piani fuoriterra (PT-1°-2°) destinati a civile abitazione. Gli alloggi sono disposti rispettivamente su tre livelli:

#### Al Piano TERRA

- Fg 10 Part 93 Sub 8 Categoria A02 4,5 vani (Appartamento)
- Fg 10 Part 93 Sub 11 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 12 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 13 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)

#### Al Piano PRIMO

- Fg 10 Part 93 Sub 14 Categoria A02 2,5 vani (Bilocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 15 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 16 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 17 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)

#### Al Piano SECONDO

- Fg 10 Part 93 Sub 10 Categoria A02 10 vani (Appartamento/Terrazze e locale sevizi al piano S1) con graffato la particella 107 (locale tecnico/servizi)

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/2001 al 13/04/2010	## nato a VEROLI (FR) il 12/02/1948## 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 93 Categoria A2 Superficie catastale 700 mq
Dal 13/04/2010 al 12/08/2023	## nato a FROSINONE (FR) il 05/01/1987 2/9 nata a FROSINONE (FR) il 25/01/1978 2/ nato a FROSINONE (FR) il 24/02/1976 2/9 nata a BOVILLE ERNICA (FR) il 31/12/1954 3/9##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 93 Categoria A2 Superficie catastale 700 mq Piano S1-T-1°-2° Graffato 107

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	93			A2			700 mq		S1-T-1-2	107

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene necessita di aggiornamento DOCFA

Trattasi di Compendio Immobiliare costituito da palazzina per appartamenti (prettamente monocali) cielo/terra che si sviluppa su quattro livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a servizi e tre piani fuoriterra (PT-1°-2°) destinati a civile abitazione. Gli alloggi sono disposti rispettivamente su tre livelli:

#### Al Piano TERRA

- Fg 10 Part 93 Sub 8 Categoria A02 4,5 vani (Appartamento)
- Fg 10 Part 93 Sub 11 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 12 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 13 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)

#### Al Piano PRIMO

- Fg 10 Part 93 Sub 14 Categoria A02 2,5 vani (Bilocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 15 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 16 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)
- Fg 10 Part 93 Sub 17 Categoria A02 2,5 vani (Monocale)

#### Al Piano SECONDO

- Fg 10 Part 93 Sub 10 Categoria A02 10 vani (Appartamento/Terrazze e locale sevizi al piano S1) con graffato la particella 107 (locale tecnico/servizi)

#### Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO)

- Fg 10 Part 93 Sub 18 Spazi Comuni a tutti i sublateri (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina)

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità Urbanistica esistente.

*Verificata inoltre la documentazione in atti nel fascicolo di procedura, analizzata la documentazione prodotta dall'esperto Estimatore già incaricato, preso atto delle relazioni del Custode Delegato, in particolar modo in relazione ai pignoramenti trascritti, non è stata rinvenuta la presenza del subalterno n° 18 quale porzione pignorata della palazzina; esso costituisce corte comune a tutti i subalterni della palazzina, ente urbano (bene comune non censibile) che garantisce accesso al compendio immobiliare (corte/scale/ballatoi etc).*

## PATTI

---

Non sono stati rilevati e dichiarati ulter...omissis... particolari modi d'uso del bene oggetto di stima. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

La palazzina pignorata costituisce di fatto un compendio immobiliare condominiale costituito da nove alloggi. Alla data dell'accesso esso risultava disabitato a meno del subalterno n° 15 di cui però non risulta in atti contratto di locazione registrato. Nel suo complesso la palazzina residenziale risulta in discreto stato di conservazione. In alcuni vani, in particolar modo nel sottotetto (P2°) sono state rilevate manifestazioni di infiltrazioni di acque meteoriche che hanno compromesso l'estetica e la funzionalità degli orizzontamenti; al piano seminterrato (garage rampa servizi) il solaio risulta in buona parte della superficie allagato con segni di ammaloramento del cemento armato. ESTERNAMENTE l'immobile pignorato necessita di intervento di manutenzione straordinaria, in particolare si riscontra:

- la rottura di diverse vetrate, nonché la mancanza e/o rottura di diverse tegole del manto di copertura al piano secondo;
- l'avanzato stato di degrado del manto di impermeabilizzazione al di sopra dell'ingresso al p.t. e di parte dei locali al piano primo;
- l'avanzato stato di degrado delle gronde;
- lo stato di degrado degli intonaci esterni, in special modo sul fronte nord/ovest del fabbricato.

## PARTI COMUNI

Il subalterno n° 18 costituisce gli spazi comuni della palazzina, ma esso non è oggetto di pignoramento. Di fatto, gli alloggi, non hanno porzioni comuni se non nella condivisione della facciata, della copertura e dei prospetti.

L'immobile pignorato è inserito in lotto indipendente, recintato e con accesso carrabile e pedonale su via pubblica. Non sono state rilevate parti comuni con altre unità immobiliari. Non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In via generale tutti gli alloggi presentano le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: h media ml 2,80;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato è realizzato con struttura portante in telaio tridimensionale in c.a.;
- SOLAI: i solai sono del tipo in travetti e pignatte;
- COPERTURA: l'abitazione è realizzata su piani sfalzati tra loro e la tipologia prevalente di copertura è a padiglione; essa presenta dunque una copertura a falde inclinate fatta eccezione per il locale garage al piano seminterrato con copertura a terrazza;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: il manufatto ha una finitura delle pareti esterne mista; parte ad intonaco e tinteggiatura, parte con rivestimento in pietra. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; i locali adibiti a servizi hanno un rivestimento delle pareti in maiolica chiara.
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata, prevalentemente in cotto (piano terra, cucina e soggiorno) e gres porcellanato per i restanti vani.
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'abitazione sono del tipo con ante a battente e scuri esterni in legno; le porte interne sono del tipo a battente in legno.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto

di riscaldamento e l'acqua sanitaria sono alimentati da caldaia a condensazione a GPL; le utenze risultano distaccate ad eccezione di un subalterno- Sub 15).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Ad eccezione del Subalterno n° 15.

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione. Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo indicare i seguenti valori di locazione: da 3.60 a 5.00 €/mq mese. Per immobili similari la somma di € 3.60 X 700 mq = € 2.520/mese circa = circa 30.240,00 €/anno per l'intera palazzina.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

NCEU fg. 10 part.III n. 93 sub 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - siti in Frosinone.

In data 03.09.1975 rep. 9078 è stato trascritto atto di donazione in cui i sigg. ... *omissis* ...

donavano al figlio ... *omissis* ...

il bene NCT fg. 10 part.III n. 93 ex 2/B.

In data 13.06.2011 rep.8822 veniva trascritto l'atto di denuncia di successione ereditaria contro il sig. ... *omissis* ...

deceduto in data 13.04.2010 e a favore del coniuge sig. ... *omissis* ...

a cui veniva devoluta per legge la quota pari ad 3/9 alla coniuge ... *omissis* ...

e la quota pari ad 2/9 cadauno della piena proprietà e ai tre figli ... *omissis* ...

Pertanto, i sigg. ... *omissis* ...

sono titolari di diritti di proprietà pari ad 2/9 cadauno mentre la sig. ...*omissis*... ...*omissis*... è titolare di diritto di proprietà pari ai 3/9.

L'atto di donazione originario riguardava il terreno fg.10 part.III n. 93 su cui sono stati realizzati i fabbricati

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### IN QUANTO ALLE ISCRIZIONI

- 1) In data 12/04/2001 form. 699 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca di Roma;
- 2) In data 14.04.2003 form. 119 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 3) In data 13.04.2006 form.1533 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 4) In data 20.02.2008 form. 647 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 5) In data 29/04/2009 rep. 1398 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Cassinate S.c.p.a. contro il sig. ... *omissis* ...

sui beni pignorati di sua proprietà;

- 6) In data 24.09.2009 form.2976 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 7) In data 03/01/2013 form. 7 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate S.c.p.a. contro i terzi datori di ipoteca sigg. ... *omissis* ...

nonché sul debitore non datore ... *omissis* ...

sui beni pignorati.

- 8) In data 23.05.2013 form. 723 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud S.p.A.;
- 9) In data 17/01/2013 rep. 47 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Coop di Fiuggi S.c.p.a. contro i terzi datori di ipoteca sigg. ... *omissis* ...

nonché sul debitore non datore ... *omissis* ...

sui beni pignorati;

- 10) In data 06.08.2013 form. 1204 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Lazio;
- 11) In data 03/03/2014 rep. 267 è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore della Banca del Fucino S.p.A. contro i sigg. ... *omissis* ...

sui beni pignorati;

- 12) In data 30/04/2014 rep. 555 è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Coop. di Anagni soc.coop. contro sigg. ... *omissis* ...

sui beni pignorati.

- 13) In data 03/10/2014 rep. 1364 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate S.c.p.a. contro i sigg. ... *omissis* ...

sui beni pignorati.

- 14) In data 07/08/2015 rep. 1810 è stata trascritta ipoteca giudiziale a favore della Vitale Damiano S.r.l. contro il sig. ... *omissis* ...

- 15) In data 13.11.2015 form. 2373 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud S.p.A.;

- 16) In data 17/10/2016 form. 2352 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud;

- 17) In data 13/03/2018 form. 557 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Cassinate.

## IN QUANTO ALLE TRASCRIZIONI

- 1) In data 01/10/2015 form. 12340 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca del Fucino S.p.A. sui beni pignorati.
- 2) In data 11/08/2016 form. 10334 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca di Credito Coop. di Fiuggi S.p.A. sui beni pignorati.
- 3) In data 28/07/2017 form. 9437 e successiva rettifica del 05.10.2018 form.12026 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Lazio Soc. Coop S.c.p.a. sui beni pignorati.
- 4) In data 24.05.2018 form. 6475 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Cassinate sui beni pignorati.
- 5) In data 15/06/2018 form. 7473 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Frusinate sui beni pignorati.

## IN QUANTO ALLA CONTINUITA' NEL VENTENNIO

- 1) In data 06/05/2016 rep.5475 è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sigg. ... *omissis* ... limitatamente ai beni della esecuzione immobiliare R.G. n. 220/15.

AVVISI EX ART. 498 C.P.C.

Sono stati eseguiti gli avvisi ai creditori iscritti.

AVVISI EX ART. 599 C.P.C.

Sono stati eseguiti gli avvisi ai comproprietari.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno su cui insiste la palazzina per abitazioni ricade in zona omogena di PRG "CE" agricola (Comune di Frosinone).

Inoltre il lotto risulta adiacente al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessita di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (ivi incluso il rilascio della CE in Sanatoria ex L47/85)

Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i beni pignorati si trovano in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio.

In relazione alle NTA del Comune di Frosinone, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 25:

La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968.

Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Con accesso agli atti effettuato in data 20/07/2023 Prot. 38544, in capo ai D.E. sono state rinvenute due posizioni relative alla richiesta di sanatoria ex L. 47/85 relativamente agli immobili realizzati nel Comune di Frosinone in Via Cerreto e più precisamente:

- Posizione n° 4701/85 a nome di ... *omissis* ...

relativamente al mappale n° 93;

- Posizione n° 4436/85 a nome di ... *omissis* ...

relativamente ai restanti immobili realizzati in via Cerreto.

Entrambe le richieste (istruttorie) risultano pendenti e, pertanto, non ancora definite.

Gli immobili allo stato attuale non posseggono titolo di legittimità urbanistica ed edilizia.

Sarà necessario, al fine del rilascio della sanatoria ex L. 47/85, integrare le istanze con la documentazione attestante i pareri degli Enti Preposti (Regione Lazio Genio Civile e Regione Lazio Beni Paesaggistici), versare gli oneri concessori su base del calcolo degli UUTT Comunali e presentare Progetti e Relazioni sullo stato attuale dei beni pignorati.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali benchè trattasi di palazzina con ben nove appartamenti. Di fatto non esiste un regolamento condominiale ed un sistema di gestione delle spese comuni.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Multiplo - Misto ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto 13 (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso mista, cielo/terra, che si sviluppa su tre livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra destinato ad Uffici/logistica ed un piano primo destinato a civile abitazione. Gli immobili sono disposti rispettivamente su tre livelli:

Al Piano SEMINTERRATO/TERRA

- Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Magazzino piano seminterrato)

- Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Uffici/Logistica piano terra)

Al Piano PRIMO

- Fg 10 Part 106 Sub 3 Categoria A2 (Appartamento)

Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO)

- Fg 10 Part 106 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i subalterni (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina)

I subalterni risultano tutti in buono stato di conservazione, dotati di utenze primarie attive. La palazzina tuttavia, nel suo complesso, necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, arredati e con impiantistica funzionale.

L'appartamento al piano primo si trova in ottimo stato di conservazione, rifinito in tutte le sue parti, arredato e con finiture e materiali di completamento di alto pregio e valore.

Si ritiene utile porre in vendita i subalterni che costituiscono la palazzina cielo/terra in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo subalterno. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessita di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbe facilmente alienabile un singolo subalterno, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edilizio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

*Verificata la documentazione in atti nel fascicolo di procedura, analizzata la documentazione prodotta dall'esperto Estimatore già incaricato, preso atto delle relazioni del Custode Delegato, in particolar modo in relazione ai pignoramenti trascritti, non è stata rinvenuta la presenza del subalterno n° 1 quale porzione pignorata della palazzina; esso costituisce corte comune a tutti i subalterni della palazzina, ente urbano (bene comune non censibile) che garantisce accesso al compendio immobiliare (corte/scale/ballatoi etc).*

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità urbanistica esistente.

## TITOLARITÀ

---

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

*... omissis ...*

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

- *... omissis ...*
- (Proprietà 2/9)
- *... omissis ...*
- (Proprietà 2/9)
- *... omissis ...*
- (Proprietà 2/9)
- *... omissis ...*
- (Proprietà 3/9)

## CONFINI

---

L'intera palazzina costituita dai seguenti subalterni

Al Piano SEMINTERRATO/TERRA

- Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Magazzino piano seminterrato)
- Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Uffici/Logistica piano terra)

Al Piano PRIMO

- Fg 10 Part 106 Sub 3 Categoria A2 (Appartamento)

Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO)

- Fg 10 Part 106 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina)

Essa pertanto confina (insiste) su Subalterno n° 1 della stessa particella. Il subalterno n° 1 non risulta pignorato.

Il lotto, per completezza di informazione, confina:

- a Nord con Fg 10 Part 4 e con Via Cerreto;
- ad Est con Fg 10 Part 4 et Part 5;
- a Sud con Fg 10 Part 5 et 105 et 96;
- ad Ovest con Via Cerreto e Part 96.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	256,00 mq	303,00 mq	1	303,00 mq	2,80 m	1°
Opifici	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	3,35 m	S1
Opifici	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	4,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1503,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1503,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso mista, cielo/terra, che si sviluppa su tre livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra destinato ad Uffici/logistica ed un piano primo destinato a civile abitazione. Gli immobili sono disposti rispettivamente su tre livelli:

Al Piano SEMINTERRATO/TERRA

- Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Magazzino piano seminterrato sup. circa 600.00 mq)
- Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Uffici/Logistica piano terra sup. circa 600.00 mq)

Al Piano PRIMO

- Fg 10 Part 106 Sub 3 Categoria A2 (Appartamento sup. circa 303.00 mq)

Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO)

- Fg 10 Part 106 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/2001 al 13/04/2010	## nato a VEROLI (FR) il 12/02/1948## 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 106 Categoria X Superficie catastale 1500 mq
Dal 13/04/2010 al 12/08/2023	## nato a FROSINONE (FR) il 05/01/1987 2/9 nata a FROSINONE (FR) il 25/01/1978 2/ nato a FROSINONE (FR) il 24/02/1976 2/9 nata a BOVILLE ERNICA (FR) il 31/12/1954 3/9##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 106 Categoria X Superficie catastale 1500 mq Piano S1-T-1°

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	106			X			1500 mq		S1-T-1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso mista, cielo/terra, che si sviluppa su tre livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra destinato ad Uffici/logistica ed un piano primo destinato a civile abitazione. Gli immobili sono disposti rispettivamente su tre livelli:

Al Piano SEMINTERRATO/TERRA

- Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Magazzino piano seminterrato)

- Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Uffici/Logistica piano terra)

Al Piano PRIMO

- Fg 10 Part 106 Sub 3 Categoria A2 (Appartamento)

Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO)

- Fg 10 Part 106 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina)

Sono state rilevate incongruenze e difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici (planimetrie catastali) estratte dall'AdE.  
Il bene necessita di aggiornamento catastale.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità Urbanistica esistente.

*Verificata inoltre la documentazione in atti nel fascicolo di procedura, analizzata la documentazione prodotta dall'esperto Estimatore già incaricato, preso atto delle relazioni del Custode Delegato, in particolar modo in relazione ai pignoramenti trascritti, non è stata rinvenuta la presenza del subalterno n° 1 quale porzione pignorata della palazzina; esso costituisce corte comune a tutti i subalterni della palazzina, ente urbano (bene comune non censibile) che garantisce accesso al compendio immobiliare (corte/scale/ballatoi etc).*

## PATTI

---

Non sono stati rilevati e dichiarati ulter...omissis... particolari modi d'uso del bene oggetto di stima. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

La palazzina pignorata costituisce di fatto un compendio immobiliare condominiale costituito da un magazzino al piano S1, un locale uffici/logistica al piano Terra ed un appartamento per civile abitazione al piano primo.

Alla data dell'accesso esso risultava occupato dal D.E. Nel suo complesso la palazzina residenziale risulta in buono stato di conservazione.

I subalterni risultano tutti dotati di utenze primarie attive. La palazzina tuttavia, nel suo complesso, necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, arredati e con impiantistica funzionale.

L'appartamento al piano primo si trova in ottimo stato di conservazione, rifinito in tutte le sue parti, arredato e con finiture e materiali di completamento di alto pregio e valore.

## PARTI COMUNI

---

Il subalterno n° 1 costituisce gli spazi comuni della palazzina, ma esso non è oggetto di pignoramento. Di fatto, gli immobili, non hanno porzioni comuni se non nella condivisione della facciata, della copertura e dei prospetti.

L'immobile pignorato è inserito in lotto indipendente, recintato e con accesso carrabile e pedonale su via pubblica. Non sono state rilevate parti comuni con altre unità immobiliari. Non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In via generale tutti i subalterni presentano le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: PS1 H 3.40 - PT H 4.70 - P1 H 2.85;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato è realizzato con struttura portante in telaio tridimensionale in c.a.;
- SOLAI: i solai sono del tipo in travetti e pignatte in laterocemento;
- COPERTURA: l'abitazione è realizzata su piani sfalzati tra loro e la tipologia prevalente di copertura è piana (terrazza);
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: il manufatto ha una finitura delle pareti esterne mista; parte ad intonaco e tinteggiatura, parte con rivestimento in pietra. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; i locali adibiti a servizi hanno un rivestimento delle pareti in maiolica chiara.
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata, prevalentemente in rustico a cemento elicotterato; nel piano abitazione le finiture sono in marmo di altro pregio.
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'abitazione sono del tipo con ante a battente e scuri esterni in legno; le porte interne sono del tipo a battente in legno.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto di riscaldamento e l'acqua sanitaria sono alimentati da caldaia a condensazione a GPL; le utenze risultano attivate e funzionanti

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal D.E. per l'abitazione e per l'opificio.

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione. Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo indicare i seguenti valori di locazione: da 3.60 a 5.00 €/mq mese. Per immobili simili la somma di € 3.60 X 300 mq = € 1080/mese circa = circa 12.960,00 €/anno per l'appartamento.

In quanto all'opificio € 1.60 X 1.200 mq = € 1920/mese circa = circa 23.040,00 €/anno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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.

NCEU fg. 10 part. n.106 sub 2 e sub 3 sito in Frosinone

In data 26.09.1980 form. 11652 è stato trascritto atto di donazione con cui ... **omissis** ...

, riservandosi l'usufrutto, donavano al figlio ... **omissis** ...

la nuda proprietà dell'immobile sopra descritto.

In data 13.06.2011 rep.8822 veniva trascritto l'atto di denuncia di successione ereditaria contro il sig. ... **omissis** ...

deceduto in data 13.04.2010 e a favore del coniuge sig. ... **omissis** ...

a cui veniva devoluta per legge: la quota pari ad 3/9 alla coniuge ... **omissis** ...

e la quota pari ad 2/9 cadauno della piena proprietà e ai tre figli ... **omissis** ...

Pertanto, i sigg. ... **omissis** ...

sono titolari di diritti di proprietà pari ad 2/9 cadauno mentre la sig. ... **omissis** ...

è titolare di diritto di proprietà pari ai 3/9.

Si evidenzia che la donazione riguardava il terreno mappale 106.

Successivamente sul detto mappale sono stati realizzati immobili che hanno acquistato i nn. sub 2 -3 e che nel 2011 sono passati in successione.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste la palazzina per abitazioni ricade in zona omogena di PRG "CE" agricola (Comune di Frosinone).

Inoltre il lotto risulta adiacente al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessita di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (ivi incluso il rilascio della CE in Sanatoria ex L47/85)

Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i beni pignorati si trovano in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio.

In relazione alle NTA del Comune di Frosinone, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 25:

La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in

detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968.

Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Con accesso agli atti effettuato in data 20/07/2023 Prot. 38544, in capo ai D.E. sono state rinvenute due posizioni relative alla richiesta di sanatoria ex L 47/85 relativamente agli immobili realizzati nel Comune di Frosinone in Via Cerreto e più precisamente:

- Posizione n° 4701/85 a nome di ... *omissis* ...

relativamente al mappale n° 93;

- Posizione n° 4436/85 a nome di ... *omissis* ...

relativamente ai restanti immobili realizzati in via Cerreto.

Entrambe le richieste (istruttorie) risultano pendenti e, pertanto, non ancora definite.

Gli immobili allo stato attuale non posseggono titolo di legittimità urbanistica ed edilizia.

Sarà necessario, al fine del rilascio della sanatoria ex L. 47/85, integrare le istanze con la documentazione attestante i pareri degli Enti Preposti (Regione Lazio Genio Civile e Regione Lazio Beni Paesaggistici), versare gli oneri concessori su base del calcolo degli UUTT Comunali e presentare Progetti e Relazioni sullo stato attuale dei beni pignorati.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---





Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti oneri condominiali benchè trattasi di palazzina a destinazione mista (opificio ed appartamento). Di fatto non esiste un regolamento condominiale ed un sistema di gestione delle spese comuni.



## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso commerciale, cielo/terra, che si sviluppa su due livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra rialzato destinato ad attività commerciale. I subalterni sono disposti rispettivamente su due livelli:

Al Piano SEMINTERRATO

- Fg 10 Part 4 Sub 3 Categoria C1 (Magazzino piano seminterrato) Sup. 370.00 mq

Al Piano TERRA

- Fg 10 Part 4 Sub 2 Categoria C1 (Negozio piano terra) Sup. 370.00 mq

Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO)

- Fg 10 Part 4 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (piazzale, corte comune, ingresso al lotto)

I subalterni risultano tutti in discreto stato di conservazione, dotati di utenze primarie non attive. Il manufatto, nel suo complesso, necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni, sulle facciate e nel ripristino degli infissi. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, ma versano in stato di abbandono funzionale da anni.

Si ritiene utile porre in vendita i due subalterni che costituiscono il compendio commerciale cielo/terra in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo subalterno. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessita di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbe facilmente alienabile un singolo subalterno, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edilizio.

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

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

*Verificata la documentazione in atti nel fascicolo di procedura, analizzata la documentazione prodotta dall'esperto Estimatore già incaricato, preso atto delle relazioni del Custode Delegato, in particolar modo in relazione ai pignoramenti trascritti, non è stata rinvenuta la presenza del subalterno n° 1 quale porzione pignorata del compendio commerciale; esso costituisce corte comune a tutti i subalterni del manufatto, ente urbano (bene comune non censibile) che garantisce accesso al lotto stesso (piazzale e rampe di carico).*

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità urbanistica esistente.

## TITOLARITÀ

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

... *omissis* ...

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Ospedale Umberto Primo FR (Diritto del concedente 1/1)

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

- ... *omissis* ...
- (Diritto dell'enfiteuta 2/9)
- ... *omissis* ...
- (Diritto dell'enfiteuta 2/9)
- ... *omissis* ...
- (Diritto dell'enfiteuta 2/9)
- ... *omissis* ...
- (Diritto dell'enfiteuta 3/9)

## CONFINI

L'intero complesso commerciale insiste su particella n°4 Sub n°1, ovvero il piazzale non oggetto di pignoramento; pertanto i Subalterni 2 et 3 confinano, appunto, con il Foglio 10 Part. 4 Sub 1.

Il lotto, per completezza di informazione, confina:

- a Nord con Fg 10 Part 112 e con Via Cerreto;
- ad Est con Fg 10 Part 5 e con Fosso Demaniale;

- a Sud con Fg 10 Part 5 et 106;  
- ad Ovest con Via Cerreto e Part 106.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loc. Commerciale	348,00 mq	370,00 mq	1	370,00 mq	3,75 m	T
Loc. Commerciale	348,00 mq	370,00 mq	1	370,00 mq	4,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>740,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>740,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso commerciale, cielo/terra, che si sviluppa su due livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra rialzato destinato ad attività commerciale. I subalterni sono disposti rispettivamente su due livelli:

Al Piano SEMINTERRATO

- Fg 10 Part 4 Sub 3 Categoria C1 (Magazzino piano seminterrato) Sup. 370.00 mq

Al Piano TERRA

- Fg 10 Part 4 Sub 2 Categoria C1 (Negozio piano terra) Sup. 370.00 mq

Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO)

- Fg 10 Part 4 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (piazzale, corte comune, ingresso al lotto)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1995 al 13/04/2010	## o nato a VEROLI (FR) il 12/02/1948## 1/1 Livellario et OSPEDALE UMBERTO I 1/1 Diritto Concedente	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 4 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 740 mq Piano S1-T
Dal 13/04/2010 al 12/08/2023	## nato a FROSINONE (FR) il 05/01/1987 2/9 enfiteusi nata a FROSINONE (FR) il 25/01/1978 2/9 enfiteusi nato a FROSINONE (FR) il 24/02/1976 2/9 enfiteusi nata a BOVILLE ERNICA (FR) il 31/12/1954 3/9## enfiteusi OSPEDALE UMBERTO I	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 4 Categoria C1 Superficie catastale 740 mq Piano S1-T

ASTE GIUDIZIARIE	1/1 Diritto del Concedente	ASTE GIUDIZIARIE
------------------	----------------------------	------------------

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso commerciale, cielo/terra, che si sviluppa su due livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra rialzato destinato ad attività commerciale. I subalterni sono disposti rispettivamente su due livelli:

Al Piano SEMINTERRATO

- Fg 10 Part 4 Sub 3 Categoria C1 (Magazzino piano seminterrato) Sup. 370.00 mq

Al Piano TERRA

- Fg 10 Part 4 Sub 2 Categoria C1 (Negozio piano terra) Sup. 370.00 mq

Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO)

- Fg 10 Part 4 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (piazzale, corte comune, ingresso al lotto)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	4			C1			740 mq		S1-T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso commerciale, cielo/terra, che si sviluppa su due livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra rialzato destinato ad attività commerciale. I subalterni sono disposti rispettivamente su due livelli:

Al Piano SEMINTERRATO

- Fg 10 Part 4 Sub 3 Categoria C1 (Magazzino piano seminterrato) Sup. 370.00 mq

Al Piano TERRA

- Fg 10 Part 4 Sub 2 Categoria C1 (Negozio piano terra) Sup. 370.00 mq

Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO)

- Fg 10 Part 4 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (piazzale, corte comune, ingresso al lotto)

Sono state rilevate incongruenze e difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici (planimetrie catastali) estratte dall'AdE.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità Urbanistica esistente.

*Verificata inoltre la documentazione in atti nel fascicolo di procedura, analizzata la documentazione prodotta dall'esperto Estimatore già incaricato, preso atto delle relazioni del Custode Delegato, in particolar modo in relazione ai pignoramenti trascritti, non è stata rinvenuta la presenza del subalterno n° 1 quale porzione pignorata del compendio commerciale; esso costituisce corte comune a tutti i subalterni del manufatto, ente urbano (bene comune non censibile) che garantisce accesso al lotto stesso (piazzale e rampe di carico).*

## PATTI

---

Non sono stati rilevati e dichiarati ulter...omissis... particolari modi d'uso del bene oggetto di stima. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Nel suo complesso il compendio commerciale risulta in discreto stato di conservazione.

I subalterni risultano tutti dotati di utenze primarie non attive. Il manufatto necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni, sulle facciate e nel ripristino degli infissi. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, ma versano in stato di abbandono funzionale da anni.

## PARTI COMUNI

---

Il subalterno n° 1 costituisce gli spazi comuni del compendio commerciale, ma esso non è oggetto di pignoramento.

Di fatto, gli immobili, non hanno porzioni comuni se non nella condivisione della facciata, della copertura e dei prospetti.

L'immobile pignorato è inserito in lotto indipendente, recintato e con accesso carrabile e pedonale su via pubblica. Non sono state rilevate parti comuni con altre unità immobiliari. Non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto ad eccezione della affrancazione dal diretto dominio all'Ospedale Umberto I di

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In via generale tutti i subalterni presentano le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: PS1 H 4.15 - PT H 3.75;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato è realizzato con struttura portante in telaio tridimensionale in c.a.;
- SOLAI: i solai sono del tipo in travetti e pignatte in laterocemento;
- COPERTURA: tipologia prevalente di copertura è piana (terrazza);
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: il manufatto ha una finitura delle pareti esterne ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura.
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata, prevalentemente in rustico a cemento elicotterato.
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: Telai e vetrine in alluminio (in alcuni casi divelte e non utilizzabili). Al piano S1 sono pretesi saracinesche a rullo e portali scorrevoli di carico.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto di riscaldamento e l'acqua sanitaria sono alimentati da fancoil; le utenze risultano non attive.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione. Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo indicare i seguenti valori di locazione: € 1.60 X 740.00 mq = € 1.184/mese circa = circa 14.208,00 €/anno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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.

NCEU fg. 10 part. n.4 sub 2 e sub 3 sito in Frosinone

In data 17.08.1984 form. 10623 è stato trascritto l'atto di denuncia di successione ereditaria contro ... *omissis*

...

a favore della coniuge sig. ... *omissis* ...

In data 17.04.1986 form. 4144 veniva trascritto atto di donazione a rogito Notar Marini con cui la sig. ... *omissis* ...

donava ai figli ... *omissis* ...

i propri diritti sulla precedente successione: utile dominio (diretto dominio all'Ospedale Umberto I di Frosinone) su are 75,51 NCT fg.10 part.lle nn. 1-2-3-4, 95.

In data 17.04.1986 form. 4145 veniva trascritto a rogito notar Marini con cui veniva attribuita in divisione la quota intera dell'utile dominio su are 75,51 NCT fg. 10 part.lle n.4 - 4/A - 1 e 2 ex 2/A

In data 13.06.2011 rep. 8822 veniva trascritto l'atto di denuncia di successione ereditaria contro il sig. ... *omissis* ...

deceduto in data 13.04.2010 e a favore del coniuge sig. ... *omissis* ...

a cui veniva devoluta per legge: la quota pari ad 3/9 alla coniuge ... *omissis* ...

e la quota pari ad 2/9 cadauno della piena proprietà e ai tre figli ... *omissis* ...

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il manufatto commerciale ricade in zona omogena di PRG "CE" agricola (Comune di Frosinone).

Inoltre il lotto risulta adiacente al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessita di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (ivi incluso il rilascio della CE in Sanatoria ex L47/85)

Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i beni pignorati si trovano in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio.

In relazione alle NTA del Comune di Frosinone, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 25:

La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968.

Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Con accesso agli atti effettuato in data 20/07/2023 Prot. 38544, in capo ai D.E. sono state rinvenute due posizioni relative alla richiesta di sanatoria ex L 47/85 relativamente agli immobili realizzati nel Comune di Frosinone in Via Cerreto e più precisamente:

- Posizione n° 4701/85 a nome di ... *omissis* ...

relativamente al mappale n° 93;

- Posizione n° 4436/85 a nome di ... *omissis* ...

relativamente ai restanti immobili realizzati in via Cerreto.

Entrambe le richieste (istruttorie) risultano pendenti e, pertanto, non ancora definite.

Gli immobili allo stato attuale non posseggono titolo di legittimità urbanistica ed edilizia.

Sarà necessario, al fine del rilascio della sanatoria ex L. 47/85, integrare le istanze con la documentazione attestante i pareri degli Enti Preposti (Regione Lazio Genio Civile e Regione Lazio Beni Paesaggistici), versare gli oneri concessori su base del calcolo degli UUTT Comunali e presentare Progetti e Relazioni sullo stato attuale dei beni pignorati.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali. Di fatto non esiste un regolamento condominiale ed un sistema di gestione delle spese comuni.

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa
  - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa
- per un totale di circa mq 1.890,00

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si ritiene utile accorpare i terreni ricadenti nel Comune di Ferentino a quelli ricadenti nel Comune di Frosinone in un unico lotto (Lotto 7), in quanto confinanti tra loro e per evitare che il bene n° 10 oggetto di stima rimanga un terreno intercluso.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica.

##### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

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

... *omissis* ...

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

- ... *omissis* ...
- (Proprietà 1/9)

- ... *omissis* ...
- (Proprietà 1/9)
- ... *omissis* ...
- (Proprietà 1/9)
- ... *omissis* ...
- (Proprietà 6/9)

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa
- per un totale di circa 3.020,00 mq.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

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

... *omissis* ...

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

... *omissis* ...

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa
  - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa
- per un totale di circa mq 1.890,00

**CONFINI**

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa

Esso risulta confinante:

- a Nord con Particella 159 e Confine Comune di Ferentino;
- ad Est con Via Cerreto;
- a Sud con Particella 47;
- ad Ovest con Particella 258 e Confine Comune di Ferentino.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa
  - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa
- per un totale di circa mq 1.890,00

Esso risulta confinante:

- a Nord con Particella 431 Comune di Ferentino;
- ad Est con Confine Comune Frosinone;
- a Sud con Particella 290 Comune Ferentino;
- ad Ovest con Particella 319 et 317 Comune di Ferentino.

### **CONSISTENZA**

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1000,00 mq	1000,00 mq	1	1000,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	800,00 mq	800,00 mq	1	800,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1220,00 mq	1220,00 mq	1	1220,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3020,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3020,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa

- Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa
- per un totale di circa 3.020,00 mq.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1720,00 mq	1720,00 mq	1	1720,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	170,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1890,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1890,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa
  - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa
- per un totale di circa mq 1.890,00

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 31/03/1992	... <i>omissis</i> ...	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 51-57-257 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 3020
Dal 31/03/1992 al 28/02/1996	... <i>omissis</i> ...	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 51-57-257 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 3020
Dal 28/02/1996 al 12/08/2023	... <i>omissis</i> ...  (FR) il 31/12/1954 prop 6/9	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 51-57-257 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 3020

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa
- per un totale di circa 3.020,00 mq.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 05/11/1990	... omissis ...	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 65, Part. 318-320 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1890
Dal 05/11/1990 al 13/02/1996	... omissis ...	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 65, Part. 318-320 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1890
Dal 13/02/1996 al 13/04/2010	... omissis ...	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 65, Part. 318-320 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1890
Dal 13/04/2010 al 13/08/2023	... omissis ...	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 65, Part. 318-320 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1890

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa
  - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa
- per un totale di circa mq 1.890,00

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	257				Seminativo	3	1000 mq	3,62 €	2,58 €	
9	51				Seminativo	4	800 mq	1,45 €	1,45 €	

9	57				Seminativo arborato	3	1220 mq	3,78 €	3,47 €	
---	----	--	--	--	---------------------	---	---------	--------	--------	--

### Corrispondenza catastale

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

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa
- per un totale di circa 3.020,00 mq.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
65	318				Seminativo	3	1720 mq	5,77 €	5,77 €	
65	320				Seminativo	3	170 mq	0,61 €	0,44 €	

### Corrispondenza catastale

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

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa
  - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa
- per un totale di circa mq 1.890,00



## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia.

## PATTI

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Non sono stati rilevati e dichiarati ulter...omissis... particolari modi d'uso del bene oggetto di stima. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Non sono stati rilevati e dichiarati ulter...omissis... particolari modi d'uso del bene oggetto di stima. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa
- per un totale di circa 3.020,00 mq.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa
  - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa
- per un totale di circa mq 1.890,00

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

L'immobile pignorato è identificato in lotto indipendente non recintato, direttamente prospiciente su via pubblica. Non sono state rilevate parti comuni con altre unità immobiliari. Non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

L'immobile pignorato è identificato in lotto indipendente non recintato, direttamente prospiciente su via pubblica. Non sono state rilevate parti comuni con altre unità immobiliari. Non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**


Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa
- Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa

 - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa per un totale di circa 3.020,00 mq.



**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa
  - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa
- per un totale di circa mq 1.890,00

 **STATO DI OCCUPAZIONE**

---



**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

L'immobile risulta libero

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione. Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo indicare i seguenti valori di locazione:  $0.094 \text{ €/mq mese} \times 3020 \text{ mq} = \text{€ } 283/\text{mese circa} = \text{circa } 3.406,56 \text{ €/anno}$ . Di fatto, il lotto potrebbe essere utilizzato come parcheggio o come base per installazione mezzi pubblicitari vista l'adiacenza con asse viario di primaria importanza nel Capoluogo.





**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

L'immobile risulta libero

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione. Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo indicare i seguenti valori di locazione:  $0.094 \text{ €/mq mese} \times 1890 \text{ mq} = \text{€ } 177.66/\text{mese circa} = \text{circa } 2.131,92 \text{ €/anno}$ . Di fatto, il lotto potrebbe essere utilizzato come parcheggio o come base per installazione mezzi pubblicitari vista l'adiacenza con asse viario di primaria importanza nel Capoluogo.





**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---





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.

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente:

- Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa
  - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa
- per un totale di circa 3.020,00 mq.

In data 14.03.1996 form. 2645 è stato trascritto atto di compravendita a rogito Notar Pastorino con cui il sig. ... *omissis* ...

, in comunione legale dei beni con la sig. ... *omissis* ...

, acquistava dal sig. ... *omissis* ...

il bene di cui sopra.

In data 13.06.2011 rep.8822 veniva trascritto l'atto di denuncia di successione ereditaria contro il sig. ...omissis... ..omissis... deceduto in data 13.04.2010 e a favore del coniuge sig. ...omissis... ..omissis... e dei figli sigg. ...omissis... ..omissis..., ..omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... a cui veniva devoluta per legge: la quota pari ad 1/6 alla coniuge ...omissis... ..omissis... e la quota pari ad 1/9 cadauno della piena proprietà e ai tre figli ...omissis... ..omissis..., ..omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis....

Pertanto, i sigg. ...omissis... ..omissis..., ..omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... sono titolari di diritti di proprietà pari ad 1/9 cadauno.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

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.

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa
  - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa
- per un totale di circa mq 1.890,00

NCT fg. 65 part. lle nn. 318-320 Sito in Ferentino

In data 14/03/1996 form. 2645 è stato trascritto atto di compravendita a rogito Notar Pastorino con cui il sig. ...omissis... ..omissis... e la sig. ...omissis... ..omissis..., acquistavano dal sig. ...omissis... Palmerino il bene di cui sopra.

In data 13.06.2011 rep.8822 veniva trascritto l'atto di denuncia di successione ereditaria contro il sig. ...omissis... ..omissis... deceduto in data 13.04.2010 e a favore del coniuge sig. ...omissis... ..omissis... e dei figli sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... a cui veniva devoluta per legge la quota pari ad 1/6 alla coniuge ...omissis... ..omissis... e la quota pari ad 1/9 cadauno della piena proprietà e ai tre figli ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... Pertanto, i sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... sono titolari di diritti di proprietà pari ad 1/9 cadauno.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### IN QUANTO ALLE ISCRIZIONI

- 1) In data 12/04/2001 form. 699 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca di Roma;
- 2) In data 14.04.2003 form. 119 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 3) In data 13.04.2006 form.1533 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 4) In data 20.02.2008 form. 647 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 5) In data 29/04/2009 rep. 1398 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Cassinate S.c.p.a. contro il sig. ...omissis... ..omissis... sui beni pignorati di sua proprietà;
- 6) In data 24.09.2009 form.2976 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 7) In data 03/01/2013 form. 7 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate S.c.p.a. contro i terzi datori di ipoteca sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... nonché sul debitore non datore ...omissis... ..omissis... S.r.l. sui beni pignorati.
- 8) In data 23.05.2013 form. 723 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud S.p.A.;
- 9) In data 17/01/2013 rep. 47 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Coop di Fiuggi S.c.p.a. contro contro i terzi datori di ipoteca sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... nonché sul debitore non datore ...omissis... ..omissis... S.r.l. sui beni pignorati;
- 10) In data 06.08.2013 form. 1204 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Lazio;
- 11) In data 03/03/2014 rep. 267 è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore della Banca del Fucino S.p.A. contro i sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... nonché ...OMISSIS... ..OMISSIS... S.r.l. sui beni pignorati;
- 12) In data 30/04/2014 rep. 555 è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Coop. di Anagni soc.coop. contro sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... sui beni

pignorati.

13) In data 03/10/2014 rep. 1364 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate S.c.p.a contro i sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... sui beni pignorati.

14) In data 07/08/2015 rep. 1810 è stata trascritta ipoteca giudiziale a favore della Vitale Damiano S.r.l. contro il sig. ...omissis... ..omissis....

15) In data 13.11.2015 form. 2373 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud S.p.A.;

16) In data 17/10/2016 form. 2352 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud;

17) In data 13/03/2018 form. 557 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Cassinate.

#### IN QUANTO ALLE TRASCRIZIONI

1) In data 01/10/2015 form. 12340 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca del Fucino S.p.A. sui beni pignorati.

2) In data 11/08/2016 form. 10334 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca di Credito Coop. di Fiuggi S.p.A. sui beni pignorati.

3) In data 28/07/2017 form. 9437 e successiva rettifica del 05.10.2018 form.12026 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Lazio Soc. Coop S.c.p.a. sui beni pignorati.

4) In data 24.05.2018 form. 6475 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Cassinate sui beni pignorati.

5) In data 15/06/2018 form. 7473 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Frusinate sui beni pignorati.

#### IN QUANTO ALLA CONTINUITA' NEL VENTENNIO

1) In data 06/05/2016 rep.5475 è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... limitatamente ai beni della esecuzione immobiliare R.G. n. 220/15.

#### AVVISI EX ART. 498 C.P.C.

Sono stati eseguiti gli avvisi ai creditori iscritti.

#### AVVISI EX ART. 599 C.P.C.

Sono stati eseguiti gli avvisi ai comproprietari.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### IN QUANTO ALLE ISCRIZIONI

1) In data 12/04/2001 form. 699 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca di Roma;

2) In data 14.04.2003 form. 119 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;

3) In data 13.04.2006 form.1533 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;

4) In data 20.02.2008 form. 647 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;

5) In data 29/04/2009 rep. 1398 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Cassinate S.c.p.a. contro il sig. ...omissis... ..omissis... sui beni pignorati di sua proprietà;

6) In data 24.09.2009 form.2976 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;

7) In data 03/01/2013 form. 7 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate

- S.c.p.a. contro i terzi datori di ipoteca sigg. ...omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... nonché sul debitore non datore ...omissis... ..omissis... S.r.l. sui beni pignorati.
- 8) In data 23.05.2013 form. 723 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud S.p.A.;
- 9) In data 17/01/2013 rep. 47 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Coop di Fiuggi S.c.p.a. contro i terzi datori di ipoteca sigg. ...omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... ..omissis... nonché sul debitore non datore ...omissis... ..omissis... S.r.l. sui beni pignorati;
- 10) In data 06.08.2013 form. 1204 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Lazio;
- 11) In data 03/03/2014 rep. 267 è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore della Banca del Fucino S.p.A. contro i sigg. ...omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... nonché ...OMISSIS... ..OMISSIS... S.r.l. sui beni pignorati;
- 12) In data 30/04/2014 rep. 555 è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Coop. di Anagni soc.coop. contro sigg. ...omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... sui beni pignorati.
- 13) In data 03/10/2014 rep. 1364 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate S.c.p.a contro i sigg. ...omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... sui beni pignorati.
- 14) In data 07/08/2015 rep. 1810 è stata trascritta ipoteca giudiziale a favore della Vitale Damiano S.r.l. contro il sig. ...omissis... ..omissis...
- 15) In data 13.11.2015 form. 2373 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud S.p.A.;
- 16) In data 17/10/2016 form. 2352 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud;
- 17) In data 13/03/2018 form. 557 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Cassinate.

#### IN QUANTO ALLE TRASCRIZIONI

- 1) In data 01/10/2015 form. 12340 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca del Fucino S.p.A. sui beni pignorati.
- 2) In data 11/08/2016 form. 10334 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca di Credito Coop. di Fiuggi S.p.A. sui beni pignorati.
- 3) In data 28/07/2017 form. 9437 e successiva rettifica del 05.10.2018 form.12026 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Lazio Soc. Coop S.c.p.a. sui beni pignorati.
- 4) In data 24.05.2018 form. 6475 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Cassinate sui beni pignorati.
- 5) In data 15/06/2018 form. 7473 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Frusinate sui beni pignorati.

#### IN QUANTO ALLA CONTINUITA' NEL VENTENNIO

- 1) In data 06/05/2016 rep.5475 è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sigg. ...omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... limitatamente ai beni della esecuzione immobiliare R.G. n. 220/15.

AVVISI EX ART. 498 C.P.C.

Sono stati eseguiti gli avvisi ai creditori iscritti.

AVVISI EX ART. 599 C.P.C.

Sono stati eseguiti gli avvisi ai comproprietari.

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

Tutti i terreni appartenenti al lotto stimato ricadono in zona omogena di PRG "CE" agricola (Comune di Frosinone).

Inoltre essi risultano tutti adiacenti al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessitano di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del lotto.

Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i terreni pignorati si trovano in prossimità (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio.

In relazione alle NTA del Comune di Frosinone, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 25:

La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968.

Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

#### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Tutti i terreni appartenenti al lotto stimato ricadono in zona omogena di PRG "E" agricola (Comune di Ferentino).

Inoltre essi risultano tutti adiacenti al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessitano di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del lotto.

Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i terreni pignorati si trovano in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio.

In relazione alle NTA del Comune di Ferentino, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 11:

Zona territoriale omogenea E

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli.

È suddivisa in tre sottozone: "Ea" contraddistinta con strisce verticali bianche e grigie; "Eb" (crinali e fasce di salvaguardia alle zone boscate) contraddistinta da retino grigio ed infine "Ec" (le parti boscate del territorio) contraddistinta da retino grigio scuro. Qualsiasi intervento edificatorio in zona E dovrà avvenire nei modi previsti dall'art. 4 della legge della Regione Lazio 02.07.1974 n. 30.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Non del caso.



**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Non del caso.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali in quanto il lotto risulta indipendente e non incluso in circuito residenziale con spazi e servizi comuni ad altre unità immobiliari.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CERRETO (SVINCOLO VIA CASILINA - LOC. COLLE SAN PIETRO)**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali in quanto il lotto risulta indipendente e non incluso in circuito residenziale con spazi e servizi comuni ad altre unità immobiliari.

## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Loc. Colle San Pietro

---

**DESCRIZIONE**

Trattasi di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Colle San Pietro, costituito dal seguente catastale:  
- Comune di Ferentino Fg 65 Part 291 Superficie di 1.128,00.00 mq circa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica.

---

**TITOLARITÀ**

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

- ...omissis... ..omissis... (Proprietà 1/9)  
Codice fiscale: ...OMISSIS...  
Via Cerreto  
03100 - Frosinone (FR)  
Nata a Frosinone il 25/01/1978

- ...omissis... ...omissis... (Proprietà 1/9)  
Codice fiscale: ...OMISSIS...  
Via Cerreto  
03100 - Frosinone (FR)  
Nato a Frosinone il 05/01/1987

- ...omissis... ...omissis... (Proprietà 1/9)  
Codice fiscale: ...OMISSIS...  
Via Tommaso Landolfi 24B  
03100 - Frosinone (Fr)  
Nato a Frosinone il 24/02/1976

- ...omissis... ...omissis... (Proprietà 6/9)  
Codice fiscale: ...OMISSIS...  
Via Cerretto 29  
03100 - Frosinone (Fr)  
Nato a Boville Ernica il 31/12/1954

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

- ...omissis... ...omissis... (Proprietà 1/9)
- ...omissis... ...omissis... (Proprietà 1/9)
- ...omissis... ...omissis... (Proprietà 1/9)
- ...omissis... ...omissis... (Proprietà 6/9)

### CONFINI

Trattasi di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Colle San Pietro, costituito dal seguente catastale:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 291 Superficie di 1.128,00.00 mq circa

Esso risulta confinante:

- a Nord con Via Colle San Pietro;
- ad Est con particella 382/268/319;
- a Sud con particella 290/288;
- ad Ovest con particella 289.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1128,00 mq	1128,00 mq	1	1128,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>1128,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1128,00 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/07/1977</b> al <b>12/03/1992</b>	## ...OMISSIS... Ferdinando nato il 17/04/1925 ## proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 65, Part. 291 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1128
Dal <b>12/03/1992</b> al <b>18/09/1993</b>	## ...OMISSIS... Ruggero nato a FERENTINO (FR) il 11/09/1949 ## nuda proprietà ## ...OMISSIS... Natalina nata a VEROLI (FR) il 18/12/1922 ## usufrutto	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 65, Part. 291 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1128
Dal <b>18/09/1993</b> al <b>13/04/2010</b>	## ...OMISSIS... ...omissis... nato a VEROLI (FR) il 13/02/1948 ## 1/2 proprietà ## ...OMISSIS... ...omissis... nata a BOVILLE ERNICA (FR) il 31/12/1954 ## 1/2 proprietà	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 65, Part. 291 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1128
Dal <b>13/04/2010</b> al <b>13/08/2023</b>	## ...OMISSIS... ...omissis... nato a FROSINONE (FR) il 05/01/1987 ## 1/9 prop ## ...OMISSIS... ...omissis... nata a FROSINONE (FR) il 25/01/1978 ## 1/9 prop ## ...OMISSIS... ...omissis... nato a FROSINONE (FR) il 24/02/1976 ## 1/9 prop ## ...OMISSIS... ...omissis... nata a BOVILLE ERNICA (FR) il 31/12/1954 ## 6/9 prop	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 65, Part. 291 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1128

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
65	291				Seminativo	3	1128 mq	4,08 €	2,91 €	

**Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia.

## PATTI

---

Non sono stati rilevati e dichiarati ulter...omissis... particolari modi d'uso del bene oggetto di stima. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Trattasi di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Colle San Pietro, costituito dal seguente catastale:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 291 Superficie di 1.128,00.00 mq circa

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è identificato in lotto indipendente non recintato, direttamente prospiciente su via pubblica. Non sono state rilevate parti comuni con altre unità immobiliari. Non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Colle San Pietro, costituito dal seguente catastale:

- Comune di Ferentino Fg 65 Part 291 Superficie di 1.128,00.00 mq circa

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione. Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo indicare i seguenti valori di locazione:  $0.094 \text{ €/mq mese} \times 1128 \text{ mq} = \text{€ } 106.32/\text{mese circa} = \text{circa } 1.272,38 \text{ €/anno}$ . Di fatto, il lotto potrebbe essere utilizzato come parcheggio o come base per installazione mezzi pubblicitari vista l'adiacenza con asse viario di primaria importanza nel Capoluogo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

NCT fg. 65 part.lla n.291 Sito in Ferentino

In data 16/04/1992 form. 6828 è stato trascritto atto di donazione a rogito Notar Santacroce con cui il sig. ...omissis... Ruggero nato a Ferentino l'11/09/1948 riceveva in donazione dal sig. ...omissis... Fernando il bene di cui sopra.

In data 22.05.2008 form. 8141 è stato trascritto atto di compravendita a rogito Notar Pastorino con cui il sig. ...omissis... ..omissis..., in comunione legale dei beni con la sig. ...omissis... ..omissis..., acquistava dal sig. ...omissis... Ruggero il bene di cui sopra.

In data 13.06.2011 rep.8822 veniva trascritto l'atto di denuncia di successione ereditaria contro il sig. ...omissis... ..omissis... deceduto in data 13.04.2010 e a favore del coniuge sig. ...omissis... ..omissis... e dei figli sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... a cui veniva devoluta per legge la quota pari ad 1/6 alla coniuge ...omissis... ..omissis... e la quota pari ad 1/9 cadauno della piena proprietà e ai tre figli ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis....

Pertanto, i sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... sono titolari di diritti di proprietà pari ad 1/9 cadauno.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### IN QUANTO ALLE ISCRIZIONI

- 1) In data 12/04/2001 form. 699 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca di Roma;
- 2) In data 14.04.2003 form. 119 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 3) In data 13.04.2006 form.1533 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 4) In data 20.02.2008 form. 647 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 5) In data 29/04/2009 rep. 1398 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Cassinate S.c.p.a. contro il sig. ...omissis... ..omissis... sui beni pignorati di sua proprietà;
- 6) In data 24.09.2009 form.2976 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate;
- 7) In data 03/01/2013 form. 7 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate S.c.p.a. contro i terzi datori di ipoteca sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... nonché sul debitore non datore ...omissis... ..omissis... S.r.l. sui beni pignorati.
- 8) In data 23.05.2013 form. 723 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud S.p.A.;
- 9) In data 17/01/2013 rep. 47 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Coop di Fiuggi S.c.p.a. contro i terzi datori di ipoteca sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... nonché sul debitore non datore ...omissis... ..omissis... S.r.l. sui beni pignorati;
- 10) In data 06.08.2013 form. 1204 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Lazio;
- 11) In data 03/03/2014 rep. 267 è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore della Banca del Fucino S.p.A. contro i sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... nonché ...OMISSIS... ..OMISSIS... S.r.l. sui beni pignorati;
- 12) In data 30/04/2014 rep. 555 è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Coop. di Anagni soc.coop. contro sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... sui beni pignorati.
- 13) In data 03/10/2014 rep. 1364 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Frusinate S.c.p.a. contro i sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... sui beni pignorati.
- 14) In data 07/08/2015 rep. 1810 è stata trascritta ipoteca giudiziale a favore della Vitale Damiano S.r.l. contro il sig. ...omissis... ..omissis....
- 15) In data 13.11.2015 form. 2373 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud S.p.A.;
- 16) In data 17/10/2016 form. 2352 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di Equitalia Sud;
- 17) In data 13/03/2018 form. 557 è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare del Cassinate.

#### IN QUANTO ALLE TRASCRIZIONI

- 1) In data 01/10/2015 form. 12340 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca del Fucino S.p.A. sui beni pignorati.
- 2) In data 11/08/2016 form. 10334 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca di Credito Coop. di Fiuggi S.p.A. sui beni pignorati.
- 3) In data 28/07/2017 form. 9437 e successiva rettifica del 05.10.2018 form.12026 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Lazio Soc. Coop S.c.p.a. sui beni pignorati.
- 4) In data 24.05.2018 form. 6475 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Cassinate sui beni pignorati.
- 5) In data 15/06/2018 form. 7473 è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone a favore della Banca Popolare del Frusinate sui beni pignorati.

#### IN QUANTO ALLA CONTINUITA' NEL VENTENNIO

- 1) In data 06/05/2016 rep.5475 è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sigg. ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis..., ...omissis... ..omissis... e ...omissis... ..omissis... limitatamente ai beni della esecuzione immobiliare R.G. n. 220/15.

AVVISI EX ART. 498 C.P.C.

Sono stati eseguiti gli avvisi ai creditori iscritti.

AVVISI EX ART. 599 C.P.C.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno ricade in zona omogenea di PRG "E" agricola (Comune di Ferentino).

Inoltre esso risulta in prossimità del Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessitano di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del lotto.

Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, il terreno si trova in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, pertanto ricade in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio.

In relazione alle NTA del Comune di Ferentino, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 11:

Zona territoriale omogenea E

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli.

È suddivisa in tre sottozone: "Ea" contraddistinta con strisce verticali bianche e grigie; "Eb" (crinali e fasce di salvaguardia alle zone boscate) contraddistinta da retino grigio ed infine "Ec" (le parti boscate del territorio) contraddistinta da retino grigio scuro. Qualsiasi intervento edificatorio in zona E dovrà avvenire nei modi previsti dall'art. 4 della legge della Regione Lazio 02.07.1974 n. 30.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non del caso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali in quanto il lotto risulta indipendente e non incluso in circuito residenziale con spazi e servizi comuni ad altre unità immobiliari.



A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando il fascicolo di causa, i documenti rintracciati, le ricerche presso Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, il sottoscritto, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e dati metrici.

Per la tipologia e la conformazione dei beni in oggetto, trattandosi di immobili ubicati in tre differenti Comuni (Serrone - Ferentino - Frosinone), si è stabilita la costituzione di otto lotti, in quanto ciò può rivelarsi utile ai fini della vendita.

Ancora, per gli immobili ricadenti su medesima particella ed ubicati all'interno di un unico manufatto cielo/terra, si è stabilito di procedere con singolo lotto. Il criterio di formazione dei lotti è stato inoltre suggerito dalla necessità (per la maggior parte dei beni immobili in Via Cerreto - Comune di Frosinone) di integrazione documentale per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria ex L. 47/85, di fatto, per agevolare in sede di eventuale alienazione l'iter burocratico di legittimazione urbanistica ed edilizia dei beni pignorati.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Aldo Moro 152, piano T

Immobile a destinazione d'uso commerciale ubicato al piano strada di palazzina che si sviluppa su sette livelli fuoriterza, in Via Aldo Moro n. 152, distinto al NCEU del Comune di Frosinone al Foglio 60, Particella 197, subalterno 2, Cat. C/1; esso è inserito in pieno contesto urbano, su asse viario di primaria importanza del Capoluogo a vocazione commerciale; il negozio risulta inoltre dotato di tutti i servizi primari e secondari. Il bene di cui trattasi è realizzato con struttura portante in c.a. ed è inserito in edificio a prevalenza abitativa. L'unità immobiliare ha una superficie netta complessiva di circa mq. 32,14 e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione; l'immobile risulta attualmente privo di utenze attive, ma dotato di impiantistica. In merito a quest'ultima, da una prima analisi visiva essa risulta funzionante, tuttavia alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Le finiture dell'immobile (pavimenti e pareti) e gli infissi (porte e vetrine) risultano di medio livello, ma necessitano di manutenzione straordinaria per il ripristino della loro funzionalità. Il bene è libero e di proprietà del D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 197, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 98.600,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, attualmente attivo e diffuso, offre in forma esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra €.

1.950,00 e €. 2.900,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 2.900,00/mq = (duemilanovecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Negozio Frosinone (FR) - Via Aldo Moro 152, piano T	34,00 mq	2.900,00 €/mq	€ 98.600,00	100,00%	€ 98.600,00
Valore di stima:					€ 98.600,00
A detrarre Aggiornamento Catastale					- € 2.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 96.600,00</b>

## LOTTO 2

- Bene N° 4** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via Monte Scalambra Alta, piano S1-T-1 Villino realizzato con struttura a telai in c.a. che si sviluppa su tre livelli, nella fattispecie un piano seminterrato e due livelli fuoriterra (piano terra e primo) con copertura spiovente a falde inclinate nella direttrice della facciata; il bene risulta edificato sul versante est di parete scoscesa del crinale di Monte Scalambra, con accesso indipendente e giardino privato. L'intero lotto risulta recintato e dotato di accesso carrabile e pedonale. Il manufatto, realizzato alla fine degli anni '60, è ubicato nella "lottizzazione Monte Scalambra". Il lotto su cui insiste il villino misura circa mq. 2.000,00; la proprietà è in completo stato di abbandono e necessita di intervento di messa in sicurezza e ristrutturazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 200, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 65.000,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, attualmente non attivo e diffuso, offre in forma esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra €. 430,00 e €. 640,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 500,00/mq = (cinquecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Serrone (FR) - Via Monte Scalambra Alta, piano S1-T-1	130,00 mq	500,00 €/mq	€ 65.000,00	100,00%	€ 65.000,00
Valore di stima:					€ 65.000,00
A detrarre costi stimati rilascio concessione in sanatoria					- € 8.000,00
A detrarre costi stimati per ripristino sicurezza stato dei luoghi					- € 12.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 45.000,00</b>

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**LOTTO 3**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente: - Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa - Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa Il lotto è ubicato esattamente al confine tra il Comune di Frosinone ed il Comune di Ferentino (nel lotto infatti ricadono particelle catastali dei due Comuni, tra loro confinanti ed appartenenti ai medesimi D.E.). Benchè privo di manufatti ed utenze, il bene può risultare di interesse logistico per posteggio auto o installazioni di mezzi pubblicitari in quanto adiacente ad asse viario di primaria importanza tra il capoluogo e lo snodo autostradale, caratterizzato da alto flusso di veicoli e transito costante quotidiano.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 2, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 27, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.820,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, attualmente non attivo e diffuso, offre in forma esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, ed ancora, trattandosi di lotto recintato, indipendente, con accesso carrabile e pedonale, valutata l'ubicazione e l'adiacenza dei terreni con via Casilina, tutto ciò premesso, a parere dello scrivente il valore da attribuire ai beni pignorati non è legato alla sola stima OMI (terreno agricolo/pascolo) ma va considerato per il potenziale di vocazione commerciale delle superfici pignorate. Pertanto, in virtù della metodoligia di stima applicata, si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 20/mq = (venti/00).

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
91 di 114

<b>Bene N° 5</b> - Terreno Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	741,00 mq	20,00 €/mq	€ 14.820,00	100,00%	€ 14.820,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 14.820,00</b>



## LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Palazzina ubicata a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1-2

Trattasi di Compendio Immobiliare costituito da palazzina per appartamenti (prettamente monocali) cielo/terra che si sviluppa su quattro livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a servizi e tre piani fuoriterra (PT-1°-2°) destinati a civile abitazione. Gli alloggi sono disposti rispettivamente su tre livelli: Al Piano TERRA - Fg 10 Part 93 Sub 8 Categoria A02 4,5 vani (Appartamento) - Fg 10 Part 93 Sub 11 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) - Fg 10 Part 93 Sub 12 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) - Fg 10 Part 93 Sub 13 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) Al Piano PRIMO - Fg 10 Part 93 Sub 14 Categoria A02 2,5 vani (Bilocale) - Fg 10 Part 93 Sub 15 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) - Fg 10 Part 93 Sub 16 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) - Fg 10 Part 93 Sub 17 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) Al Piano SECONDO - Fg 10 Part 93 Sub 10 Categoria A02 10 vani (Appartamento/Terrazze e locale sevizi al piano S1) con graffato la particella 107 (locale tecnico/servizi) Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO) - Fg 10 Part 93 Sub 18 Spazi Comuni a tutti i subalterni (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina) I nove alloggi risultato tutti in discreto stato di conservazione, dotati di utenze primarie benchè attualmente non attive. Il bene immobile necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni. Gli appartamenti sono rifiniti in tutte le parti, arredati e con impiantistica finzionale. Si ritiene utile porre in vendita i subalterni che costituiscono la palazzina in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo alloggio. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessita di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbero facilmente alienabili i singoli subalterni, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 93, Categoria A2, Graffato 107

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

Valore di stima del bene: € 490.000,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra €. 730,00 e €. 940,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 700,00/mq = (settecento/00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Palazzina Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1-2	700,00 mq	700,00 €/mq	€ 490.000,00	100,00%	€ 490.000,00
Valore di stima:					€ 490.000,00
A detrarre costi stimati per integrazioni progettuali/paesaggistiche/strutturali - rilascio concessione in sanatoria					- 25.000,00
A detrarre costi di aggiornamento catastale per n° 10 subalterni					- 10.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 455.000,00</b>

## LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Multiplo - Misto ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto 13 (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso mista, cielo/terra, che si sviluppa su tre livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra destinato ad Uffici/logistica ed un piano primo destinato a civile abitazione. Gli immobili sono disposti rispettivamente su tre livelli: Al Piano SEMINTERRATO/TERRA - Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Magazzino piano seminterrato) - Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Uffici/Logistica piano terra) Al Piano PRIMO - Fg 10 Part 106 Sub 3 Categoria A2 (Appartamento) Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO) - Fg 10 Part 106 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina) I subalterni risultano tutti in buono stato di conservazione, dotati di utenze primarie attive. La palazzina tuttavia, nel suo complesso, necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, arredati e con impiantistica funzionale. L'appartamento al piano primo si trova in ottimo stato di conservazione, rifinito in tutte le sue parti, arredato e con finiture e materiali di completamento di alto pregio e valore. Si ritiene utile porre in vendita i subalterni che costituiscono la palazzina cielo/terra in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo subalterno. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessita di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbe facilmente alienabile un singolo subalterno, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 106, Categoria X

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

Valore di stima del bene: € 751.500,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali

addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare:

in quanto al PIANO PRIMO (Civile Abitazione) fra €. 730,00 e €. 940,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 900,00/mq = (novecento/00).

in quanto al PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA (Opificio) fra €. 600,00 e €. 800,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 600,00/mq = (seicento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Multiplo - Misto Frosinone (FR) - Via Cerreto 13 (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1	1503,00 mq	500,00 €/mq	€ 751.500,00	100,00%	€ 751.500,00
Valore di stima:					€ 751.500,00
A detrarre costi stimati per integrazioni progettuali/paesaggistiche/strutturali - rilascio concessione in sanatoria					- € 20.000,00
A detrarre costi di aggiornamento catastale per n° 3 subalterni					- € 3.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 728.500,00</b>

## LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso commerciale, cielo/terra, che si sviluppa su due livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra rialzato destinato ad attività commerciale. I subalterni sono disposti rispettivamente su due livelli: Al Piano SEMINTERRATO - Fg 10 Part 4 Sub 3 Categoria C1 (Magazzino piano seminterrato) Sup. 370.00 mq Al Piano TERRA - Fg 10 Part 4 Sub 2 Categoria C1 (Negozio piano terra) Sup. 370.00 mq Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO) - Fg 10 Part 4 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (piazzale, corte comune, ingresso al lotto) I subalterni risultato tutti in discreto stato di conservazione, dotati di utenze primarie non attive. Il manufatto, nel suo complesso, necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni, sulle facciate e nel ripristino degli infissi. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, ma versano in stato di abbandono funzionale da anni. Si ritiene utile porre in vendita i due subalterni che costituiscono il compendio commerciale cielo/terra in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo subalterno. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessita di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare

pignorato, non risulterebbe facilmente alienabile un singolo subalterno, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 592.000,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare:

in quanto al PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA (Loc. Commerciale) fra € 780,00 e € 1.150,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a € 800,00/mq = (ottocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1	740,00 mq	800,00 €/mq	€ 592.000,00	100,00%	€ 592.000,00
Valore di stima:					€ 592.000,00
A detrarre costi stimati per integrazioni progettuali/paesaggistiche/strutturali - rilascio concessione in sanatoria					- € 20.000,00
A detrarre costi di aggiornamento catastale per n° 2 subalterni					- € 2.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 570.000,00</b>

## LOTTO 7

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente: - Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 57, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 15.100,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, attualmente non attivo e diffuso, offre in forma esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a € 5.00/mq = (cinque/00).

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)

Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente: - Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa per un totale di circa mq 1.890,00  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 318, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 320, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 9.450,00

- La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, attualmente non attivo e diffuso, offre in forma esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a € 5.00/mq = (cinque/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	3020,00 mq	5,00 €/mq	€ 15.100,00	100,00%	€ 15.100,00
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	1890,00 mq	5,00 €/mq	€ 9.450,00	100,00%	€ 9.450,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 24.550,00</b>



- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Loc. Colle San Pietro

Trattasi di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Colle San Pietro, costituito dal seguente catastale: - Comune di Ferentino Fg 65 Part 291 Superficie di 1.128,00.00 mq circa

Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 291, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 5.640,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, attualmente non attivo e diffuso, offre in forma esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a € 5.00/mq = (cinque/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Ferentino (FR) - Loc. Colle San Pietro	1128,00 mq	5,00 €/mq	€ 5.640,00	100,00%	€ 5.640,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 5.640,00</b>

La Perizia Immobiliare di cui trattasi attiene i beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 220/2015 alla quale sono state riunite le procedure immobiliari nn. 243/16, 246/17, 159/18 e 160/18. Lo scrivente Esperto Estimatore è stato incaricato per redigere perizia immobiliare dei seguenti beni immobili:

## COMUNE DI FERENTINO

- NCT fg. 65 part.lla n.291
- NCT fg. 65 part.lle nn. 318-320
- NCT fg. 65 particelle n. 27

## COMUNE DI FROSINONE

- NCT fg. 9 particelle nn. 51 - 57- 257
- NCEU fg. 10 particelle nn.1-2 e part. 4 sub 2 e 3
- NCEU fg. 10 part. n.106 sub 2 e sub 3
- NCEU fg. 10 part.lla n. 93 sub 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17
- NCEU fg.60 part.lla 197 sub 2 (già F 17 part.lla 460 sub 2)

## COMUNE DI SERRONE

- NCT fg. 5 particella n. 200

Ancora, in data 04/12/2015 lo scrivente Esperto Estimatore accettava incarico per la procedura portante 220/2015 e depositava Perizia Immobiliare per i seguenti immobili:

*Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Tommaso Landolfi snc (Coord. Geografiche: 41°38'38.38"N 13°19'33.38"E)*

*Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina Sud snc (Coord. Geografiche: 41°39'36.02"N 13°18'34.45"E)*

Di tali immobili il Bene n° 1 risulta già alienato e trasferito ed il Bene n° 2 è a tutt'oggi oggetto di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, pertanto

*il Bene 1 et 2 non sono oggetto di stima nel presente elaborato peritale.*

**I beni pignorati oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:**

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Aldo Moro 152, piano T (Coord. Geografiche: 41°38'37"N 13°20'45"E)
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via Monte Scalambra Alta, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°50'47.2"N 13°06'19.5"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) (Coord. Geografiche: 41°39'37.2"N 13°18'44.4"E)
- **Bene N° 6** - Palazzina ubicata a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°39'37.2"N 13°18'44.4"E)
- **Bene N° 7** - Multiplo - Misto ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto 13 (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°39'37.2"N 13°18'44.4"E)

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°39'37.2"N 13°18'44.4"E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) (Coord. Geografiche: 41°39'32.8"N 13°18'37.7"E)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) (Coord. Geografiche: 41°39'32.8"N 13°18'37.7"E)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Loc. Colle San Pietro (Coord. Geografiche: 41°39'36.6"N 13°18'33.3"E)

**Si ritiene utile segnalare che per gli immobili ricadenti rispettivamente nei Lotti n° 4/5/6 ,**

*verificata la documentazione in atti nel fascicolo di procedura, analizzata la documentazione prodotta dall'esperto Estimatore già incaricato, preso atto delle relazioni del Custode Delegato, in particolar modo in relazione ai pignoramenti trascritti, non risultano pignorati esplicitamente i SUBALTERNI afferenti il BENE COMUNE NON CENSIBILE delle unità immobiliari nei LOTTI 4/5/6.*

*Essi, di fatto, costituiscono morfologicamente accesso al lotto stesso (cancelli, ingressi pedonali e carrabili, piazzali, parcheggi, rampe di carico, scale interne ed esterne) e sono TUTTI IDENTIFICATI CON IL SUBALTERNO UNIVOCO n°1. Le pertinenze di cui trattasi hanno tutte una loro autonoma identificazione catastale, e tali subalterni non risultano menzionati nell'atto di pignoramento del Creditore Procedente; tutto ciò rilevato, in caso di trasferimento dei beni pignorati, verrebbero trasferiti anche quest'ultimi benché non ricompresi nell'atto di pignoramento al Debitore Esecutato - in assenza di tale automatismo, i lotti risulterebbero interclusi.*

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 13/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Natale Antonio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTIFICHE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 13/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 13/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Fotografica Beni Pignorati (Aggiornamento al 13/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 13/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Ipocatastale (Aggiornamento al 13/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Tecnica-Urbanistica (Aggiornamento al 13/08/2023)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Aldo Moro 152, piano T  
Immobile a destinazione d'uso commerciale ubicato al piano strada di palazzina che si sviluppa su sette livelli fuoriterra, in Via Aldo Moro n. 152, distinto al NCEU del Comune di Frosinone al Foglio 60, Particella 197, subalterno 2, Cat. C/1; esso è inserito in pieno contesto urbano, su asse viario di primaria importanza del Capoluogo a vocazione commerciale; il negozio risulta inoltre dotato di tutti i servizi primari e secondari. Il bene di cui trattasi è realizzato con struttura portante in c.a. ed è inserito in edificio a prevalenza abitativa. L'unità immobiliare ha una superficie netta complessiva di circa mq. 32,14 e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione; l'immobile risulta attualmente privo di utenze attive, ma dotato di impiantistica. In merito a quest'ultima, da una prima analisi visiva essa risulta funzionante, tuttavia alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Le finiture dell'immobile (pavimenti e pareti) e gli infissi (porte e vetrine) risultano di medio livello, ma necessitano di manutenzione straordinaria per il ripristino della loro funzionalità. Il bene è libero e di proprietà del D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 197, Sub. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B", del vigente P.R.G. del Comune di Frosinone; Tale zona comprende le aree del territorio comunale in cui la superficie degli edifici esistenti superi il 12,50%. In essa si procede secondo piani particolareggiati. Nell'elaborazione di tali piani particolareggiati è consentito di cambiare la distribuzione di zone verdi, strade e servizi indicati nella tavola di piano, purché si rispettino i collegamenti ed i criteri che hanno suggerito la disposizione disegnata nella tavola del P.R.G.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via Monte Scalambra Alta, piano S1-T-1  
Villino realizzato con struttura a telai in c.a. che si sviluppa su tre livelli, nella fattispecie un piano seminterrato e due livelli fuoriterra (piano terra e primo) con copertura spiovente a falde inclinate nella direttrice della facciata; il bene risulta edificato sul versante est di parete scoscesa del crinale di Monte Scalambra, con accesso indipendente e giardino privato. L'intero lotto risulta recintato e dotato di accesso carrabile e pedonale. Il manufatto, realizzato alla fine degli anni '60, è ubicato nella "lottizzazione Monte Scalambra". Il lotto su cui insiste il villino misura circa mq. 2.000,00; la proprietà è in completo stato di abbandono e necessita di intervento di messa in sicurezza e ristrutturazione edilizia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 200, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di ricerche ed Accesso Atti effettuato c/o UUTT del Comune di Serrone, il bene pignorato nell'ambito del P.R.G. (Approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 2649 del 16.06.1998), ricade in zona omogenea E2 (Territorio agricolo). L'area su cui insiste il bene pignorato è interessata da vincolo Paesaggistico. Gli usi civici risultano alienati con Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e per le Foreste del 24.02.1968, con il quale il Comune di Serrone veniva autorizzato ad alienare a favore della "Società Turistica Immobiliare Serrone", per la costruzione di un complesso turistico-residenziale, il terreno di uso civico in cui ricade l'immobile pignorato. Per quanto concerne il Vincolo Idrogeologico con Delibera della Giunta Regionale n. 809/90 e 5065/90, veniva rilasciato il nulla osta per l'insediamento relativo al complesso turistico-residenziale in Località Monte Scalambra.

## LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro) Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente: - Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa - Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa Il lotto è ubicato esattamente al confine tra il Comune di Frosinone ed il Comune di Ferentino (nel lotto infatti ricadono particelle catastali dei due Comuni, tra loro confinanti ed appartenenti ai medesimi D.E.). Benchè privo di manufatti ed utenze, il bene può risultare di interesse logistico per posteggio auto o installazioni di mezzi pubblicitari in quanto adiacente ad asse viario di primaria importanza tra il capoluogo e lo snodo autostradale, caratterizzato da alto flusso di veicoli e transito costante quotidiano. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 2, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 27, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1) Destinazione urbanistica: Tutti i terreni appartenenti al lotto stimato ricadono in zona omogenea di PRG "E" agricola (Comune di Ferentino e Comune di Frosinone). Inoltre essi risultano tutti adiacenti al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessitano di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del lotto. Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i terreni pignorati si trovano in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio. In relazione alle NTA del Comune di Ferentino, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 11: Zona territoriale omogenea E Comprende le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli. È suddivisa in tre sottozone: "Ea" contraddistinta con strisce verticali bianche e grigie; "Eb" (crinali e fasce di salvaguardia alle zone boscate) contraddistinta da retino grigio ed infine "Ec" (le parti boscate del territorio) contraddistinta da retino grigio scuro. Qualsiasi intervento edificatorio in zona E dovrà avvenire nei modi previsti dall'art. 4 della legge della Regione Lazio 02.07.1974 n. 30. In relazione alle NTA del Comune di Frosinone, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 25: La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444. Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968. Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

## LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Palazzina ubicata a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1-2 Trattasi di Compendio Immobiliare costituito da palazzina per appartamenti (prettamente monocali) cielo/terra che si sviluppa su quattro livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a servizi e tre piani fuoriterra (PT-1°-2°) destinati a civile abitazione. Gli alloggi sono disposti rispettivamente su tre livelli: Al Piano TERRA - Fg 10 Part 93 Sub 8 Categoria A02 4,5 vani (Appartamento) - Fg 10 Part 93 Sub 11 Categoria A02 2,5 vani (Monocale) - Fg 10 Part 93 Sub 12 Categoria A02 2,5 vani (Monocale) - Fg 10 Part 93 Sub 13 Categoria A02 2,5 vani (Monocale) Al Piano PRIMO - Fg 10 Part 93 Sub 14 Categoria A02 2,5 vani (Bilocale) - Fg 10 Part 93 Sub 15 Categoria A02 2,5 vani (Monocale) - Fg 10 Part 93 Sub 16 Categoria A02 2,5 vani (Monocale) - Fg 10 Part 93 Sub 17 Categoria A02 2,5 vani (Monocale) Al Piano SECONDO - Fg 10 Part 93 Sub 10 Categoria A02 10 vani (Appartamento/Terrazze e locale sevizi al piano S1) con graffato la particella 107 (locale

tecnico/servizi) Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO) - Fg 10 Part 93 Sub 18 Spazi Comuni a tutti i sublateri (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina) I nove alloggi risultato tutti in discreto stato di conservazione, dotati di utenze primarie benchè attualmente non attive. Il bene immobile necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni. Gli appartamenti sono rifiniti in tutte le parti, arredati e con impiantistica funzionale. Si ritiene utile porre in vendita i subalterni che costituiscono la palazzina in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo alloggio. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessita di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbero facilmente alienabili i singoli subalterni, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 93, Categoria A2, Graffato 107 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste la palazzina per abitazioni ricade in zona omogena di PRG "CE" agricola (Comune di Frosinone). Inoltre il lotto risulta adiacente al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessita di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (ivi incluso il rilascio della CE in Sanatoria ex L47/85) Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i beni pignorati si trovano in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio. In relazione alle NTA del Comune di Frosinone, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 25: La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444. Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968. Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

## LOTTO 5

- **Bene N° 7 - Multiplo - Misto** ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto 13 (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso mista, cielo/terra, che si sviluppa su tre livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra destinato ad Uffici/logistica ed un piano primo destinato a civile abitazione. Gli immobili sono disposti rispettivamente su tre livelli: Al Piano SEMINTERRATO/TERRA - Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Magazzino piano seminterrato) - Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Uffici/Logistica piano terra) Al Piano PRIMO - Fg 10 Part 106 Sub 3 Categoria A2 (Appartamento) Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO) - Fg 10 Part 106 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina) I subalterni risultato tutti in buono stato di conservazione, dotati di utenze primarie attive. La palazzina tuttavia, nel suo complesso, necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, arredati e con impiantistica funzionale. L'appartamento al piano primo si trova in ottimo stato di conservazione, rifinito in tutte le sue parti, arredato e con finiture e materiali di completamento di alto pregio e valore. Si ritiene utile porre in vendita i subalterni che costituiscono la palazzina cielo/terra in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo subalterno. Di fatto, sia in

termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessità di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbe facilmente alienabile un singolo subalterno, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 106, Categoria X L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste la palazzina per abitazioni ricade in zona omogena di PRG "CE" agricola (Comune di Frosinone). Inoltre il lotto risulta adiacente al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessita di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (ivi incluso il rilascio della CE in Sanatoria ex L47/85) Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i beni pignorati si trovano in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio. In relazione alle NTA del Comune di Frosinone, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 25: La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444. Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968. Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

## LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1

Trattasi di manufatto a destinazione d'uso commerciale, cielo/terra, che si sviluppa su due livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra rialzato destinato ad attività commerciale. I subalterni sono disposti rispettivamente su due livelli: Al Piano SEMINTERRATO - Fg 10 Part 4 Sub 3 Categoria C1 (Magazzino piano seminterrato) Sup. 370.00 mq Al Piano TERRA - Fg 10 Part 4 Sub 2 Categoria C1 (Negozio piano terra) Sup. 370.00 mq Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO) - Fg 10 Part 4 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (piazzale, corte comune, ingresso al lotto) I subalterni risultano tutti in discreto stato di conservazione, dotati di utenze primarie non attive. Il manufatto, nel suo complesso, necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni, sulle facciate e nel ripristino degli infissi. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, ma versano in stato di abbandono funzionale da anni. Si ritiene utile porre in vendita i due subalterni che costituiscono il compendio commerciale cielo/terra in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo subalterno. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessità di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbe facilmente alienabile un singolo subalterno, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il manufatto commerciale ricade in zona omogena di PRG "CE" agricola (Comune di Frosinone). Inoltre il lotto risulta adiacente al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessita di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (ivi incluso il rilascio della CE in Sanatoria ex L47/85) Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i beni pignorati si trovano in adiacenza (150 ml) con Via Casilina,



essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio. In relazione alle NTA del Comune di Frosinone, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 25: La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444. Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968. Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

## LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)  
Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente: - Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 57, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Tutti i terreni appartenenti al lotto stimato ricadono in zona omogena di PRG "CE" agricola (Comune di Frosinone). Inoltre essi risultano tutti adiacenti al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessitano di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del lotto. Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i terreni pignorati si trovano in prossimità (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio. In relazione alle NTA del Comune di Frosinone, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 25: La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444. Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968. Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)  
Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente: - Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa per un totale di circa mq 1.890,00  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 318, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 320, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Tutti i terreni appartenenti al lotto stimato ricadono in zona omogena di PRG "E" agricola (Comune di Ferentino). Inoltre essi risultano tutti adiacenti al Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessitano di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del lotto. Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, i terreni pignorati si trovano in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, essi pertanto ricadono tutti in zona

vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio. In relazione alle NTA del Comune di Ferentino, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 11: Zona territoriale omogenea E Comprende le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli. È suddivisa in tre sottozone: "Ea" contraddistinta con strisce verticali bianche e grigie; "Eb" (crinali e fasce di salvaguardia alle zone boscate) contraddistinta da retino grigio ed infine "Ec" (le parti boscate del territorio) contraddistinta da retino grigio scuro. Qualsiasi intervento edificatorio in zona E dovrà avvenire nei modi previsti dall'art. 4 della legge della Regione Lazio 02.07.1974 n. 30.

## LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Loc. Colle San Pietro

Trattasi di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Colle San Pietro, costituito dal seguente catastale: - Comune di Ferentino Fg 65 Part 291 Superficie di 1.128,00.00 mq circa Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 291, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona omogenea di PRG "E" agricola (Comune di Ferentino). Inoltre esso risulta in prossimità del Corso d'Acqua vincolato in PTPR Regione Lazio e, pertanto, necessitano di parere paesaggistico per eventuali interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del lotto. Ancora, in quanto all'inquadramento vincolistico, il terreno si trova in adiacenza (150 ml) con Via Casilina, pertanto ricade in zona vincolata archeologica con obbligo di autorizzazione paesaggistica Regione Lazio. In relazione alle NTA del Comune di Ferentino, si ritiene utile citare quanto previsto all'Art. 11: Zona territoriale omogenea E Comprende le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli. È suddivisa in tre sottozone: "Ea" contraddistinta con strisce verticali bianche e grigie; "Eb" (crinali e fasce di salvaguardia alle zone boscate) contraddistinta da retino grigio ed infine "Ec" (le parti boscate del territorio) contraddistinta da retino grigio scuro. Qualsiasi intervento edificatorio in zona E dovrà avvenire nei modi previsti dall'art. 4 della legge della Regione Lazio 02.07.1974 n. 30.

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 3 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Aldo Moro 152, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 197, Sub. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	34,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene immobile versa in buono stato di conservazione; esso risulta attualmente privo di utenze attive, ma dotato di impiantistica. In merito a quest'ultima, da una prima analisi visiva essa risulta funzionante, tuttavia alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Le finiture dell'immobile (pavimenti e pareti) e gli infissi (porte e vetrine) risultano di medio livello, ma necessitano di manutenzione straordinaria per il ripristino della loro funzionalità.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile a destinazione d'uso commerciale ubicato al piano strada di palazzina che si sviluppa su sette livelli fuoriterza, in Via Aldo Moro n. 152, distinto al NCEU del Comune di Frosinone al Foglio 60, Particella 197, subalterno 2, Cat. C/1; esso è inserito in pieno contesto urbano, su asse viario di primaria importanza del Capoluogo a vocazione commerciale; il negozio risulta inoltre dotato di tutti i servizi primari e secondari. Il bene di cui trattasi è realizzato con struttura portante in c.a. ed è inserito in edificio a prevalenza abitativa. L'unità immobiliare ha una superficie netta complessiva di circa mq. 32,14 e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione; l'immobile risulta attualmente privo di utenze attive, ma dotato di impiantistica. In merito a quest'ultima, da una prima analisi visiva essa risulta funzionante, tuttavia alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Le finiture dell'immobile (pavimenti e pareti) e gli infissi (porte e vetrine) risultano di medio livello, ma necessitano di manutenzione straordinaria per il ripristino della loro funzionalità. Il bene è libero e di proprietà del D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Frosinone (FR) - Via Aldo Moro 152, piano T	34,00 mq	2.900,00 €/mq	€ 98.600,00	100,00%	€ 98.600,00
Valore di stima:					€ 98.600,00
A detrarre Aggiornamento Catastale					- € 2.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 96.600,00</b>

<b>Bene N° 4 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serrone (FR) - Via Monte Scalambra Alta, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 200, Categoria A7	<b>Superficie</b>	130,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene immobile versa in stao di abbandono; esso risulta attualmente privo di utenze attive, ma dotato di impiantistica. In merito a quest'ultima, da una prima analisi visiva essa risulta non funzionante e compromessa nelle sezioni di adduzione e consegna energiz/acqua; parimenti lo smaltimento delle acque risulta compromesso dalla rottura di serbatoi e dalla presenza di cemento amianto nel locale tecnico. Di fatto alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Le finiture dell'immobile (pavimenti e pareti) e gli infissi (porte e vetrine) risultano divelte e non utilizzabili. Durante le operazioni peritali sono state rilevate essenze arboree ad alto fusto disalberate e collassate in prossimità degli accessi carrabili (cancello) ed in adiacenza ai terrazzamenti del giardino. Allo stato attuale non risulta garantita la visibilità del bene pignorato se non dalla strada pubblica (a distanza). Gli accessi e le porzioni di struttura ammalorata possono essere messe in sicurezza previo intervento di rimozione delle alberature collassate e di puntellamento di alcune porzioni di solaio.		
<b>Descrizione:</b>	Villino realizzato con struttura a telai in c.a. che si sviluppa su tre livelli, nella fattispecie un piano seminterrato e due livelli fuoriterra (piano terra e primo) con copertura spiovente a falde inclinate nella direttrice della facciata; il bene risulta edificato sul versante est di parete scoscesa del crinale di Monte Scalambra, con accesso indipendente e giardino privato. L'intero lotto risulta recintato e dotato di accesso carrabile e pedonale. Il manufatto, realizzato alla fine degli anni '60, è ubicato nella "lottizzazione Monte Scalambra". Il lotto su cui insiste il villino misura circa mq. 2.000,00; la proprietà è in completo stato di abbandono e necessita di intervento di messa in sicurezza e ristrutturazione edilizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 4 - Villetta</b> Serrone (FR) - Via Monte Scalambra Alta, piano S1-T-1	130,00 mq	500,00 €/mq	€ 65.000,00	100,00%	€ 65.000,00
Valore di stima:					€ 65.000,00
A detrarre costi stimati rilascio concessione in sanatoria					- € 8.000,00
A detrarre costi stimati per ripristino sicurezza stato dei luoghi					- € 12.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 45.000,00</b>

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto dell'enfiteuta	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 2, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 27, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	741,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente: - Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa - Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa Il lotto recintato e con cancello pedonale e carrabile risulta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di lotto recintato con muretto in c.a., cancello carrabile e pedonale, in adiacenza con SR6 Via Casilina, costituito da tre porzioni catastali e più esattamente: - Comune di Frosinone Fg 10 Part 1 Superficie di 41.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 10 Part 2 Superficie di 460.00 mq circa - Comune di Ferentino Fg 65 Part 27 Superficie di 240.00 mq circa Il lotto è ubicato esattamente al confine tra il Comune di Frosinone ed il Comune di Ferentino (nel lotto infatti ricadono particelle catastali dei due Comuni, tra loro confinanti ed appartenenti ai medesimi D.E.). Benchè privo di manufatti ed utenze, il bene può risultare di interesse logistico per posteggio auto o installazioni di mezzi pubblicitari in quanto adiacente ad asse viario di primaria importanza tra il capoluogo e lo snodo autostradale, caratterizzato da alto flusso di veicoli e transito costante quotidiano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 5 - Terreno</b> Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	741,00 mq	20,00 €/mq	€ 14.820,00	100,00%	€ 14.820,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 14.820,00</b>

<b>Bene N° 6 - Palazzina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 93, Categoria A2, Graffato 107	<b>Superficie</b>	700,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La palazzina pignorata costituisce di fatto un compendio immobiliare condominiale costituito da nove alloggi. Alla data dell'accesso esso risultava disabitato a meno del subalterno n° 15 di cui però non risulta in atti contratto di locazione registrato. Nel suo complesso la palazzina residenziale risulta in discreto stato di conservazione. In alcuni vani, in particolare modo nel sottotetto (P2°) sono state rilevate manifestazioni di infiltrazioni di acque meteoriche che hanno compromesso l'estetica e la funzionalità degli orizzontamenti; al piano seminterrato (garage rampa servizi) il solaio risulta in buona parte della superficie allagato con segni di ammaloramento del cemento armato. ESTERNAMENTE l'immobile pignorato necessita di intervento di manutenzione straordinaria, in particolare si riscontra: - la rottura di diverse vetrate, nonchè la mancanza e/o rottura di diverse tegole del manto di copertura al piano secondo; - l'avanzato stato di degrado del manto di impermeabilizzazione al di sopra dell'ingresso al p.t. e di parte dei locali al piano primo; - l'avanzato stato di degrado delle gronde; - lo stato di degrado degli intonaci esterni, in special modo sul fronte nord/ovest del fabbricato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di Compendio Immobiliare costituito da palazzina per appartamenti (prettamente monolocali) cielo/terra che si sviluppa su quattro livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a servizi e tre piani fuoriterra (PT-1°-2°) destinati a civile abitazione. Gli alloggi sono disposti rispettivamente su tre livelli: Al Piano TERRA - Fg 10 Part 93 Sub 8 Categoria A02 4,5 vani (Appartamento) - Fg 10 Part 93 Sub 11 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) - Fg 10 Part 93 Sub 12 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) - Fg 10 Part 93 Sub 13 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) Al Piano PRIMO - Fg 10 Part 93 Sub 14 Categoria A02 2,5 vani (Bilocale) - Fg 10 Part 93 Sub 15 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) - Fg 10 Part 93 Sub 16 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) - Fg 10 Part 93 Sub 17 Categoria A02 2,5 vani (Monolocale) Al Piano SECONDO - Fg 10 Part 93 Sub 10 Categoria A02 10 vani (Appartamento/Terrazze e locale servizi al piano S1) con graffato la particella 107 (locale tecnico/servizi) Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO) - Fg 10 Part 93 Sub 18 Spazi Comuni a tutti i sublateri (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina) I nove alloggi risultano tutti in discreto stato di conservazione, dotati di utenze primarie benchè attualmente non attive. Il bene immobile necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni. Gli appartamenti sono rifiniti in tutte le parti, arredati e con impiantistica funzionale. Si ritiene utile porre in vendita i subalterni che costituiscono la palazzina in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo alloggio. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessità di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbero facilmente alienabili i singoli subalterni, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edilizio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 6 - Palazzina</b> Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1-2	700,00 mq	700,00 €/mq	€ 490.000,00	100,00%	€ 490.000,00
A detrarre costi stimati per integrazioni progettuali/paesaggistiche/strutturali - rilascio concessione in sanatoria					€ 490.000,00
A detrarre costi di aggiornamento catastale per n° 10 subalterni					- 25.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 455.000,00</b>

<b>Bene N° 7 - Multiplo - Misto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Cerreto 13 (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Multiplo - Misto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 106, Categoria X	<b>Superficie</b>	1503,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La palazzina pignorata costituisce di fatto un compendio immobiliare condominiale costituito da un magazzino al piano S1, un locale uffici/logistica al piano Terra ed un appartamento per civile abitazione al piano primo. Alla data dell'accesso esso risultava occupato dal D.E. Nel suo complesso la palazzina residenziale risulta in buono stato di conservazione. I subalterni risultano tutti dotati di utenze primarie attive. La palazzina tuttavia, nel suo complesso, necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, arredati e con impiantistica funzionale. L'appartamento al piano primo si trova in ottimo stato di conservazione, rifinito in tutte le sue parti, arredato e con finiture e materiali di completamento di alto pregio e valore.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di manufatto a destinazione d'uso mista, cielo/terra, che si sviluppa su tre livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra destinato ad Uffici/logistica ed un piano primo destinato a civile abitazione. Gli immobili sono disposti rispettivamente su tre livelli: Al Piano SEMINTERRATO/TERRA - Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Magazzino piano seminterrato) - Fg 10 Part 106 Sub 2 Categoria D1 (Uffici/Logistica piano terra) Al Piano PRIMO - Fg 10 Part 106 Sub 3 Categoria A2 (Appartamento) Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO) - Fg 10 Part 106 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (scale, ballatoi, patio, piazzale, corte comune, portico, ingresso palazzina) I subalterni risultano tutti in buono stato di conservazione, dotati di utenze primarie attive. La palazzina tuttavia, nel suo complesso, necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, arredati e con impiantistica funzionale. L'appartamento al piano primo si trova in ottimo stato di conservazione, rifinito in tutte le sue parti, arredato e con finiture e materiali di completamento di alto pregio e valore. Si ritiene utile porre in vendita i subalterni che costituiscono la palazzina cielo/terra in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo subalterno. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessita di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbe facilmente alienabile un singolo subalterno, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edilizio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal D.E. per l'abitazione e per l'opificio.		

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 7 - Multiplo - Misto</b> Frosinone (FR) - Via Cerreto 13 (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1	1503,00 mq	500,00 €/mq	€ 751.500,00	100,00%	€ 751.500,00
				Valore di stima:	€ 751.500,00
A detrarre costi stimati per integrazioni progettuali/paesaggistiche/strutturali - rilascio concessione in sanatoria				-	€ 20.000,00
A detrarre costi di aggiornamento catastale per n° 3 subalterni				-	€ 3.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 728.500,00</b>

<b>Bene N° 8 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto dell'enfiteuta	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	740,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel suo complesso il compendio commerciale risulta in discreto stato di conservazione. I subalterni risultano tutti dotati di utenze primarie non attive. Il manufatto necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni, sulle facciate e nel ripristino degli infissi. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, ma versano in stato di abbandono funzionale da anni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di manufatto a destinazione d'uso commerciale, cielo/terra, che si sviluppa su due livelli ed in particolare un piano seminterrato destinato a magazzino/servizi, un piano terra rialzato destinato ad attività commerciale. I subalterni sono disposti rispettivamente su due livelli: Al Piano SEMINTERRATO - Fg 10 Part 4 Sub 3 Categoria C1 (Magazzino piano seminterrato) Sup. 370.00 mq Al Piano TERRA - Fg 10 Part 4 Sub 2 Categoria C1 (Negozio piano terra) Sup. 370.00 mq Corte Comune (NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO IMMOBILE NON PIGNORATO) - Fg 10 Part 4 Sub 1 - Spazi Comuni a tutti i sublateri (piazzale, corte comune, ingresso al lotto) I subalterni risultano tutti in discreto stato di conservazione, dotati di utenze primarie non attive. Il manufatto, nel suo complesso, necessita di intervento di manutenzione straordinaria soprattutto nelle aree comuni, sulle facciate e nel ripristino degli infissi. Gli uffici ed i magazzini sono rifiniti in tutte le parti, ma versano in stato di abbandono funzionale da anni. Si ritiene utile porre in vendita i due subalterni che costituiscono il compendio commerciale cielo/terra in un unico lotto in quanto può rivelarsi utile ai fini della procedura, soprattutto in funzione di un singolo e complessivo intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che un risanamento di ogni singolo subalterno. Di fatto, sia in termini di procedimenti burocratici di natura autorizzativa che di intervento materiale di natura edilizia ed impiantistica, anche in virtù della necessita di sanare ex L.47/85 l'interno compendio immobiliare pignorato, non risulterebbe facilmente alienabile un singolo subalterno, mentre risulterebbe più agevole intervenire sull'intero complesso edilizio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale</b> Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro), piano S1-T-1	740,00 mq	800,00 €/mq	€ 592.000,00	100,00%	€ 592.000,00
Valore di stima:					€ 592.000,00
A detrarre costi stimati per integrazioni progettuali/paesaggistiche/strutturali - rilascio concessione in sanatoria					- € 20.000,00
A detrarre costi di aggiornamento catastale per n° 2 subalterni					- € 2.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 570.000,00</b>



<b>Bene N° 9 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 57, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	3020,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente: - Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa per un totale di circa 3.020,00 mq.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da tre porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Ferentino e più esattamente: - Comune di Frosinone Fg 9 Part 257 Superficie di 1000.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 9 Part 51 Superficie di 800.00 mq circa - Comune di Frosinone Fg 9 Part 57 Superficie di 1220.00 mq circa		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 10 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 318, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 320, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1890,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente: - Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa per un totale di circa mq 1.890,00		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di lotto di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Cerreto, costituito da due porzioni catastali esattamente a confine con il Comune di Frosinone e più esattamente: - Comune di Ferentino Fg 65 Part 318 Superficie di 1720.00 mq circa - Comune di Ferentino Fg 65 Part 320 Superficie di 170.00 mq circa per un totale di circa mq 1.890,00		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Frosinone (FR) - Via	3020,00 mq	5,00 €/mq	€ 15.100,00	100,00%	€ 15.100,00

Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)					
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Cerreto (svincolo Via Casilina - Loc. Colle San Pietro)	1890,00 mq	5,00 €/mq	€ 9.450,00	100,00%	€ 9.450,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 24.550,00</b>

## LOTTO 8

<b>Bene N° 11 - Terreno</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - Loc. Colle San Pietro
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <span style="float: right;"><b>Quota</b> 1/1</span>
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 291, Qualità Seminativo <span style="float: right;"><b>Superficie</b> 1128,00 mq</span>
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Colle San Pietro, costituito dal seguente catastale: - Comune di Ferentino Fg 65 Part 291 Superficie di 1.128,00.00 mq circa
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno non recintato, di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, in adiacenza con Via Colle San Pietro, costituito dal seguente catastale: - Comune di Ferentino Fg 65 Part 291 Superficie di 1.128,00.00 mq circa
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Terreno Ferentino (FR) - Loc. Colle San Pietro	1128,00 mq	5,00 €/mq	€ 5.640,00	100,00%	€ 5.640,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 5.640,00</b>