

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. La Marra Mirella, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 21



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 544.209,38	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

All'udienza del 30/05/2024, il sottoscritto Geom. La Marra Mirella, con studio in Via Enrico De Nicola, 61 - 03043 - Cassino (FR), email mirellalamarra@gmail.com, PEC mirella.la.marra@geopec.it, Tel. 329 8232651, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ausonia (FR) - Contrada Pantana 50, piano T (Coord. Geografiche: Nord 41.325475, Est 13.753447)

Capannone prefabbricato ad uso laboratorio artigianale di mq. 400,00, edificato su di un lotto, ricadente nel Piano per gli Insediamenti Industriali ed Artigianali del Comune di Ausonia (FR), contraddistinto nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) con il n. 8/A di mq 3.888 recintato con ampio piazzale, costituito da un solo piano fuori terra, mq. 341 di laboratorio e mq. 59 ad uffici, spogliatoio/mensa e servizi igienici.

Censito nel N.C.E.U. al foglio 16 mappale 640.

Il compendio pignorato è ubicato in un'area a destinazione industriale/artigianale con la presenza di varie aziende. Dista Km. 1,0 dalla Strada Regionale 630 dove sono presenti varie attività commerciali e con possibilità di raggiungere le città di Formia (LT) e Cassino (FR) con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/10/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Simeone Antonio

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ausonia (FR) - Contrada Pantana 50, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Titolarità verificata da Atto di Cessione dei diritti a titolo Oneroso, "Convenzione tra il Comune di Ausonia e la ditta **** Omissis **** per la cessione in proprietà di un'area compresa nel piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) del P.R.G., ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.71" del Dott. Mario Marziali, Segretario Comunale del Comune di Ausonia (FR) del 29/07/2004 Rep. n. 922.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 27/08/2004, Registro Generale n. 25482 e Registro Particolare n. 15985.

Nell'art. 4 del sopracitato atto recita "Art.4 Il Cessionario versa il corrispettivo di cui all'art. 3 per l'importo di € 62.246,88, mediante pagamento delle prime tre rate mensili, pari a € 3.112,11 versate all'atto della stipula della presente Convenzione e di altre 57 (cinquantasette) rate mensili di € 1.037,37 cadauna, con scadenza il 29 di ogni mese, per l'anno corrente e così per gli anni successivi, maggiorati degli interessi legali da calcolarsi sulla dodicesima mensilità di ogni anno. A garanzia del pagamento di quanto dovuto il Cessionario ha presentato polizza fidejussoria n. EG021109 dl 22.07.2004 rilasciata dal Consorzio Finanziario Comasco, Agenzia di Como. I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione saranno rimessi dal Cessionario all'atto del rilascio della/e Concessione/i edilizia.

In data 01.08.2024 prot. n. 4025 è stata inoltrata richiesta all'ufficio tecnico del comune di Ausonia, di chiarimenti in merito all'art. 4 della Convenzione circa l'assolvimento del pagamento dell'intero corrispettivo.

In data 18.09.2024 il Responsabile dell'ufficio Tecnico risponde alla richiesta che, non è, allo stato attuale, possibile verificare se i versamenti siano stati tutti ed interamente effettuati.

CONFINI

Il fabbricato con annessa area di pertinenza ad uso esclusivo, confina a nord con il mappale 547, a est con il mappale 803 del foglio 18 del Comune di Coreno Ausonio (FR), a sud con il mappale 614 e a ovest con strada di piano (identificata con i mappali 428, 435 e 438), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	325,85 mq	341,00 mq	1	341,00 mq	8,00 m	Terra
Ufficio	48,57 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	3,00 m	Terra
Piazzale	3888,00 mq	3888,00 mq	1	3888,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4288,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4288,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si porta in evidenza che da rilievo topografico eseguito, dello stato di fatto, risulta un' occupazione di terreno rispetto al lotto catastale; da parte del mappale 547 sul mappale 640 per una superficie di mq 165 circa ;da parte del mappale 640 sul mappale 547 per una superficie di mq 47,00 circa; Da parte del mappale 640 sul mappale 614 per una superficie di mq 620,00 circa; da parte del mappale 640, sul mappale 803 del foglio 18 del comune di Coreno Ausonio, per una superficie di mq 368 circa. Non si è a conoscenza di scritture o accordi privati fra le parti confinanti. La maggiore superficie non è stata considerata nella stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1991 al 25/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 99 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 37 Reddito dominicale € 19,04 Reddito agrario € 13,44
Dal 25/07/2001 al 04/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 99 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 37 Reddito dominicale € 19,04 Reddito agrario € 13,44
Dal 04/11/2003 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 546 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 26 Reddito dominicale € 8,02 Reddito agrario € 5,66
Dal 29/07/2004 al 25/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 546 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 38 88 Reddito dominicale € 17,07 Reddito agrario € 12,05
Dal 25/03/2010 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 640 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 38 88
Dal 19/05/2015 al 13/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 640 Categoria C3 Cl.4, Cons. 385 Superficie catastale 751 mq Rendita € 1.014,16 Piano T
Dal 13/07/2016 al 11/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 640 Categoria C3 Cl.4, Cons. 385 Superficie catastale 723 mq Rendita € 1.014,06 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si specifica che il bene in oggetto deriva dal frazionamento del 04/11/2003 Pratica n. FR017564. La particella 546 nella maggiore estensione di are 38 ca 88 deriva dalla fusione del mappale 546 di are 18 ca 26 e comprende le particelle 540-542-551-556-553-558-559 di are 20 ca 62;

La particella 540 di ca 31 deriva dal frazionamento del mappale 427;

La particella 542 di ca 01 deriva dal frazionamento del mappale 157;

La particella 551 di are 11 ca 89 deriva dal frazionamento della particella 434;

La particella 556 di ca 62 deriva dal frazionamento del mappale 117;

La particella 553 di are 3 ca 42 deriva dal frazionamento della particella 437;

La particella 558 di are 99 deriva dal frazionamento del mappale 161;

La particella 559 di are 3 ca 38 deriva dal frazionamento della particella 118.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	640			C3	4	385	723 mq	1014,06 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile di recente costruzione, risulta strutturalmente in buone condizioni conservative. L'interno si presenta in normali condizioni ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria. Il piazzale non è rifinito, per cui l'assenza di cura e manutenzione ha cominciato a manifestarsi visibilmente con la crescita di arbusti e sterpaglie infestanti.



L'immobile pignorato non risulta in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della stima è un capannone prefabbricato ad uso laboratorio artigianale sviluppato su un solo piano, di forma rettangolare di metri 25,00x16,00. Le fondazioni sono del tipo superficiali, plinti a bicchiere in c.a. con travi di collegamento realizzate in opera. Informazioni reperite dalla Relazione a Struttura Ultimata Sismica Pos. 90333/13276 del 21/11/2006 in quanto non sono visibili e né verificabili le condizioni dei materiali. La struttura in elevazione è costituita da n. 8 pilastri in cemento armato precompresso prefabbricati di cui n. 6 di dimensioni cm. 60x60 e n. 2 cm. 50x50, collegati da travi di banchina con sovrastanti tegoli di copertura e interposte asole luminose, costituite da lastre di vetro sintetico polistirene opaco. I pilastri laterali sono dotati di mensola per carroponte da 10 ton. a quota 6,50 m. (dati rilevati dal progetto). La tamponatura esterna è costituita da pannelli prefabbricati in c.a.v., rifiniti con graniglia marmorea bianco carrara e rosso verona, posti orizzontalmente e verticalmente, dello spessore di cm. 20, ancorati alla struttura portante e poggiati sulle travi di collegamento dei pilastri. Pavimentazione industriale interna, costituita da battuto di cemento lisciato, di forma quadrata formati dai tagli dei giunti di dilatazione. Sulla pavimentazione, centralmente vi è una griglia per la raccolta di acqua di lavaggio dell'area di produzione. La struttura ha un'altezza interna di m. 8,00 sottotrave e un un'altezza esterna del pannello di m. 9,30. Gli accessi per il laboratorio sono n. 3, due sul lato est e uno sul lato sud, costituiti da n. 2 portoni industriali con apertura a libro e una porta di emergenza. L'illuminazione naturale interna è garantita da finestre a nastro in alluminio, su tutte le pareti, con vetro sintetico polistirene opaco, poste ad un'altezza di m. 5,20 da terra e in copertura dai lucernari costituiti da lastre di vetro sintetico polistirene opaco. All'interno del capannone è stato ricavato un reparto realizzato in muratura di cartongesso, dello spessore di cm. 12, controsoffittato, con ingresso indipendente dall'esterno per uffici, corridoio, bagno con antibagno e un locale adibito a spogliatoio/mensa comunicante direttamente con il laboratorio. La superficie lorda è di mq. 59 e un'altezza di m. 2,80 alla controsoffittatura, pavimentato con maioliche di gres di colore chiaro. Le finestre sono in alluminio con doppi vetri, il portone d'ingresso in alluminio e vetro. Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro. Le porte di ingresso dal laboratorio agli uffici e alla mensa/spogliatoio sono in acciaio. I servizi igienici sono dotati di sanitari e rubinetteria. Le pareti interne del laboratorio sono tinteggiate di colore bianco, mentre i vari ambienti, ingresso con segreteria/ufficio, corridoio e spogliatoio/mensa, il bagno e antibagno, sono intonacate e tinteggiate di vari colori, ad eccezione dei soffitti di colore bianco. Per quanto riguarda gli impianti, la struttura è dotata dei seguenti impianti: impianto idrico, allacciato alla conduttura pubblica; impianto elettrico, del tipo sottotraccia, industriale, realizzato in parte; per il capannone non vi sono condotti o sbarre aeree e cavi per la distribuzione elettrica per l'illuminazione di lampade a sospensione e/o plafoniere, ad eccezione di una plafoniera a neon posizionata sulla parete esterna dell'ufficio. All'interno del capannone vi è un un quadro elettrico con circuito di distribuzione per l'alimentazione delle prese per i macchinari di lavorazione. All'interno degli uffici, vi è un quadro elettrico, con circuito di distribuzione per l'alimentazione delle prese e dell'illuminazione interna dell'ufficio, mensa/spogliatoi etc. All'esterno vi sono dei pozzetti, per l'impianto di messa a terra. Vi è un impianto di allarme con videosorveglianza. Nella documentazione reperita agli atti del comune, non risultano certificati degli impianti. L'impianto di riscaldamento è assente. Impianto di smaltimento liquami, in



fossa biologica. Le acque piovane della copertura sono convogliate nei pluviali annegati nei pilastri laterali del capannone e convogliate nella rete ad anello e defluite verso l'impianto pubblico. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti né reperire certificazioni di regolare installazione e/o altre informazioni. Il lotto risulta recintato e il fronte strada è costituito da muro in cemento armato e sovrastante ringhiera in acciaio zincato; lato nord è realizzata con muro in c.a. con sovrastante paletti e rete metallica. Il lato sud per un tratto vi è muro in c.a. con sovrastante ringhiera in acciaio zincato e in parte muro in c.a. e sovrastante paletti e rete. L'ingresso è custodito da cancello scorrevole di larghezza netta di m. 8,30, alto m. 2,10, realizzato in acciaio zincato, con guida a terra ancorato a pilastri dello stesso materiale, di dimensioni cm. 10x10 di altezza m. 2,25. Il cancello pedonale è di larghezza netta m. 1,55 alto m. 2,10, realizzato in acciaio zincato, ancorato a pilastri di dimensioni cm. 10x10 altezza m. 2,25. Vi è la predisposizione per l'apertura elettrificata dei cancelli. Internamente, vicino al cancello è posizionato un contenitore in vetroresina per contatori elettrici con all'interno il contatore di energia elettrica. Esternamente vi è una platea in calcestruzzo armato, nella parte retrostante del capannone per una superficie di mq. 200 circa, il resto del terreno (piazzale) è ben costipato con materiale arido e ghiaia, non rifinito con conglomerato bituminoso o conglomerato cementizio; la mancanza di cura e manutenzione ha permesso la crescita di erbacce infestanti e rovi. Sul lotto oltre al capannone vi sono: a ridosso dello stesso, una struttura metallica leggera priva di fondazione con copertura e tamponatura a due lati in lamiera coibentata di superficie mq. 10,50 circa, a copertura di parti elettriche e ad uso deposito; sul lato nord a confine con altra proprietà vi è una struttura di superficie mq. 60,50 circa, realizzata in parte con tubi giunti e parte in muratura, coperta con lamiera metallica grecata, priva di fondazioni, con caratteristiche di precarietà, ad uso deposito di materiali. Sempre verso il lato nord, vi è una platea in cls armato per una superficie di mq. 45,50 circa, con sovrastanti n. 7 pilastri costituiti da sola carpenteria in ferro; il lato est in fondo al lotto, vi è una struttura in ferro di superficie di circa mq. 49,00, realizzata con tubi giunti ed è coperta con lamiera grecata, anch'essa priva di fondazioni e con caratteristiche di precarietà. Nella parte est, in posizione centrale rispetto al lotto vi è una rampa realizzata in struttura mista costituita da blocchi di cemento di grandi dimensioni rifinita con calcestruzzo e adiacente area di stoccaggio inerti realizzata in muratura. A ridosso della stessa vi è un macchinario, probabilmente utilizzato per facilitare lo scarico per gravità dei materiali sciolti in polvere o in piccole pezzature (tramoggia). Vicino al capannone vi sono due silos in ferro in posizione verticale, non ancorati al suolo e uno disteso a terra. Si porta in evidenza che da rilievo topografico eseguito, dello stato di fatto, risulta un'occupazione di terreno rispetto al lotto catastale; da parte del mappale 547 sul mappale 640 per una superficie di mq. 165 circa; da parte del mappale 640 sul mappale 547 per una superficie di mq. 47,00 circa; da parte del mappale 640 sul mappale 614 per una superficie di mq. 620,00 circa; da parte del mappale 640 sul mappale 803 del foglio 18 del Comune di Coreno Ausonio, per una superficie di mq. 367,00 circa. Non si è a conoscenza di scritture o accordi privati fra le parti confinanti. La maggiore superficie non è stata considerata nella stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2001 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Atto tra Vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marziali Mario, Segretario Comunale	25/07/2001	835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	02/08/2001	12424	10006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2004	**** Omissis ****	Atto tra Vivi - Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marziali Mario, Segretario Comunale	29/07/2004	922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	27/08/2004	25482	15985
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 16/11/2007
Reg. gen. 31268 - Reg. part. 8026
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Vanghetti Valerio Notaio in Ausonia
Data: 09/11/2007
N° repertorio: 10603
N° raccolta: 1608
Note: Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 8026 del 16/11/2007
Comunicazione n. 208 del 08/02/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/01/2016. Cancellazione totale eseguita in data 26/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 23/12/2015
Reg. gen. 20892 - Reg. part. 2742
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: Viscogliosi Giovanni Battista Notaio in Fondi
Data: 17/12/2015
N° repertorio: 38477
N° raccolta: 8372

Trascrizioni

- **Atto tra Vivi - Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 15/06/2001
Reg. gen. 9581 - Reg. part. 7929
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La particella 437 in forza di Atto di Compravendita del 31/05/2001 rep. n. 831 del Dott. Marziali Mario, Segretario Comunale di Ausonia (FR). La particella 437 ha generato la particella 553 soppressa è unita alla particella 546.
- **Atto tra Vivi - Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 15/06/2001
Reg. gen. 9580 - Reg. part. 7928



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Le particelle 157 e 427 in forza di Atto di Compravendita del 28/05/2001 rep. n. 830 del Dott. Marziali Mario, Segretario Comunale di Ausonia (FR). La particella 157 ha generato la particella 542 soppressa è unita alla particella 546. La particella 427 ha generato la particella 540 soppressa è unita alla particella 546.

- **Atto tra Vivi - Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 02/08/2001

Reg. gen. 12424 - Reg. part. 10006

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il mappale 546 (dal quale deriva l'ente urbano particella 640) derivava dalla fusione/frazionamento delle seguenti particelle censite nel N.C.T.: - foglio 16 particella 99; - foglio 16 particella 117; - foglio 16 particella 434. In forza di Atto di Compravendita del 25/07/2001 rep. n. 835 del Dott. Marziali Mario, Segretario Comunale di Ausonia (FR).

- **Atto tra Vivi - Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 11/03/2002

Reg. gen. 4077 - Reg. part. 3111

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Le particelle 161 e 118 in forza di Atto di Compravendita del 01/03/2002 rep. n. 854 del Dott. Marziali Mario, Segretario Comunale di Ausonia (FR). La particella 118 ha generato la particella 559 soppressa è unita alla particella 546. La particella 161 ha generato la particella 558 soppressa è unita alla particella 546.

- **Atto tra Vivi - Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**

Trascritto a Frosinone il 27/08/2004

Reg. gen. 25482 - Reg. part. 15985

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 05/03/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 5043

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento trascritto a Frosinone il 05/03/2024, E.I. n. 34/2024, è così calcolato:

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona "D-Industriale" dall'art. 11 delle N.T.A. secondo il P.R.G. Vigente, approvato con Decreto Ministeriale n. 5544 del 28/01/1972.

Nello specifico l'art. 11 delle N.T.A. prevede:

TIPOLOGIA - La zona industriale dovrà essere esclusivamente destinata ad edifici a carattere industriale con tassativa esclusione di quelle industrie, che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero per qualsiasi ragione recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali. Nella zona industriale saranno consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo industriale, anche i fabbricati destinati ad attività connesse all'industria, quali uffici direttivi, mense, bar, alloggio del custode, magazzini, edifici per servizi di trasporto simili.

DISTANZA DALLE STRADE - Tutte le costruzioni dovranno rispettare la distanza di ml. 6 dal ciglio stradale, ove nel P.R.G. non siano indicate distanze maggiori.

DISTANZA DAI CONFINI - La distanza minima dai confini non dovrà essere inferiore ad 1/2 dell'altezza della costruzione con un minimo di ml. 3.

DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA - La distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore ad 1/2 della somma delle altezze delle costruzioni prospicienti con un minimo di ml. 6. Gli edifici adibiti ad uffici, mense, bar, alloggio del custode dovranno rispettare le norme proprie della zona estensiva F delle presenti regolamentari norme edilizie.

L'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) "Taverna Cinquanta-Ponte Orefice" approvato con D.G.C. n. 35 del 18/04/2013 in vigore fino a novembre 2025 salvo proroga, prevede:

Articolo 5 - Zone produttive ZD

1. Le zone ZD sono destinate all'insediamento di attività produttive industriali e/o artigianali. Le destinazioni d'uso compatibili con la funzione produttiva sono:

- a) le attività di magazzinaggio;
- b) le attività espositive e dimostrative;
- c) le attività di movimentazione delle merci e delle persone;
- d) il verde di rispetto e di arredo;
- e) gli impianti tecnici funzionali al ciclo produttivo aziendale;
- f) gli impianti tecnologici di interesse generale;
- g) l'alloggiamento del personale di custodia per una superficie massima di 100 mq.

2. Non sono compatibili le attività produttive classificate a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. 17/08/1999 e ss.mm.ii.), quelle chimiche e petrolchimiche, quelle riguardanti la gestione dei rifiuti classificati pericolosi o indifferenziati, gli impianti di frantumazione, nonché quelli che, all'interno del loro ciclo produttivo, utilizzano radiazioni ionizzanti, producono polveri o scariche nocive.

3. Le zone ZD si articolano nelle sottozone ZD.1, ZD.2, ZD.3.

4. La sottozona ZD.1 comprende i lotti (E.n della Tavola 06) già precedentemente assegnati in proprietà, diritto di superficie o concessione o comunque occupati da attività produttive in essere, per le quali è previsto un atto di convenzionamento con il Comune.

5. La sottozona ZD.2 comprende aree libere non ancora assegnate (N.n della Tavola 06) e sarà attuata mediante esproprio ed assegnazione con procedure di evidenza pubblica. Essa è suddivisa in lotti di varia dimensione (compresa tra 2.000 e 4.500 mq circa). E' facoltà del Comune, in sede di valutazione delle domande pervenute, effettuare l'accorpamento di più lotti contigui o il frazionamento di singoli lotti, onde consentire l'insediamento di impianti produttivi di particolari dimensioni, rispettivamente maggiori o minori di quelli già esistenti o previsti dal PIP. E' altresì facoltà del Comune modificare la perimetrazione dei lotti allo scopo di facilitare l'insediamento degli assegnatari, ferme restando le destinazioni d'uso e la perimetrazione delle zone e sottozone urbanistiche.

7. La sottozona ZD.3 è destinata all'installazione di impianti di depurazione e di altri impianti tecnologici a fini di tutela ambientali.

8. La superficie destinata agli spazi di movimentazione e parcheggio, all'interno di ciascun lotto, non

può essere inferiore al 30% della superficie totale.

9. Le aree verdi di rispetto e di arredo devono essere localizzate prioritariamente lungo i confini del lotto, secondo le indicazioni planimetriche contenute nelle Tavole 05-06-07, utilizzando essenze autoctone. La superficie totale a verde non può comunque risultare inferiore al 10% della superficie totale di ciascun lotto.

10. Tutti i lotti dovranno essere obbligatoriamente recintati. La recinzione sui fronti strada non potrà essere inferiore al ml 1,00 rispetto alla quota finita interna del lotto. E' facoltà del Comune, in sede di rilascio del permesso a costruire, impartire istruzioni regolamentari circa le caratteristiche delle recinzioni stesse, allo scopo di conferire omogeneità visiva al sistema degli spazi aperti d'uso pubblico. Le chiusure degli accessi ai lotti dovranno essere arretrate di almeno ml 2,00 rispetto al filo esterno della carreggiata stradale. La profondità delle aiuole, così come riportate nella Tavola 06, dovrà coincidere, per quanto possibile, col distacco minimo degli edifici dalla viabilità di servizio interna al PIP (pari a ml 6,00), fatte salve eventuali minori distanze di edifici già esistenti.

11. I parametri edificatori ed ambientali delle sottozone ZD sono riassunti nel seguente prospetto.

SOTTOZONE ZD.1-2-3

I.cop % $\leq 50\%$

I.fon ZD.1-2-3 mc/mq $\leq 4,0$

D.con ml $\Rightarrow 4,00$

D.via ml $\Rightarrow 6,00$

D.edf ml $\Rightarrow$ H.max degli edifici esistenti e/o di progetto

H.max ZD.1-2-3 ml $\leq 12,00$

I.park % $\Rightarrow 30\%$

K.per % $\Rightarrow 35\%$

12. All'interno dei lotti delle zone ZD.1-2-3 dovranno essere presenti o messe a dimora alberature d'alto fusto in misura non inferiore ad una pianta ogni 60 mq di terreno e di altezza minima di ml 4,50.

L'immobile ricade nell'art. 16 delle N.T.A. del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale del Lazio (ex Cosilam) adottato con Deliberazione n. 4 del 21/06/2023, che prevede:

Art. 16 - Zone Industriali

All'interno della Zona Industriale possono insediarsi le attività elencate nel precedente art. 8 nella voce Zone Produttive (stabilimenti industriali ed artigianali), con i rispettivi uffici, residenze del Titolare e del Custode, impianti, infrastrutture interne, magazzini, locali per i servizi del personale, aree per la sosta e manovra di autoveicoli, strade, verde, impianti sportivi e ricreativi limitati alle esigenze delle maestranze delle singole unità produttive, locali per l'esposizione e vendita dei prodotti dell'azienda anche se provenienti da filiali esterne all'agglomerato industriale, purché facenti parte di un unico processo produttivo. Sono altresì consentiti spacci per la vendita dei prodotti aziendali, gestiti dalla Società titolare dell'assegnazione da parte del Consorzio, accessibili solo dall'interno dell'area di proprietà.

È consentita la realizzazione degli edifici tramite il rilascio del Permesso di Costruire nel rispetto dei seguenti indici come definiti al precedente art. 12:

- S.A. min.= 2.500 mq.
- I.C. max.= 0,50 mq./mq.
- Numero massimo dei piani= 3
- H max.= 15,00 ml.
- D.C. min.= 7.50 ml.
- D.S: min.= 10,00 ml. su strade di sezione inferiore a 7 ml.
- D.S: min.= 15,00 ml. su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml.
- D.S: min.= 20,00 ml. su strade di sezione maggiore a 15 ml.
- D.E. min.= H con un minimo di 10,00 ml.
- D.Ab. min.= 20,00 ml.
- I.p. = 80 ea/Ha
- Non sono ammessi piani interrati.

Sono consentite maggiori altezze esclusivamente per le parti di edifici destinate ad accogliere impianti tecnologici, torrioni scala, extracorsa ascensori e montacarichi, oltre ai silos di stoccaggio; in tal caso il Consorzio valuta di volta in volta la congruità delle richieste in relazione a documentate esigenze produttive.

Il numero massimo dei piani fuori terra dei corpi di fabbrica destinati ad uffici, sia isolati che accorpati all'edificio destinato alla produzione, non può essere superiore a tre con una altezza massima tra calpestio ed intradosso di 3,70 ml.

È consentita, inoltre, la realizzazione di edifici a confine solo nel caso in cui due, o più Proprietari, presentino un progetto unitario. In questo caso, per ognuno dei Proprietari, si rilascerà Permesso di Costruire singolo relativo al proprio corpo di fabbrica.

All'interno di ogni Superficie Assegnata debbono essere previsti parcheggi privati in misura tale che la superficie dei posti auto, esclusa la viabilità interna e gli spazi interni di manovra, non sia inferiore al 10% della Superficie Fondiaria (art. 5 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

Con l'atto di assegnazione o con successiva Determinazione Presidenziale, il Consorzio può, per motivazioni tecniche logistiche, stabilire ulteriori prescrizioni e limitazioni nell'uso della Superficie Assegnata (S.A.).

Una percentuale del 10% dell'Area Assegnata dovrà essere ceduta al Consorzio che potrà utilizzarla per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali strade di penetrazione, parcheggi pubblici, verde pubblico.

Detta area, se ritenuta necessaria dal Cosilam, sarà dallo stesso individuata.

Il Concessionario dovrà farsi carico, preventivamente alla approvazione del progetto, del frazionamento a propria cura e spese.

Tale area potrà essere utilizzata, ai fini urbanistici, per il computo della superficie del lotto e delle superfici e volumi edificabili.

L'area messa a disposizione (10%), individuata preferibilmente in adiacenza alle strade pubbliche e/o sul

perimetro dell'Area assegnata, dovrà essere indicata negli elaborati di progetto.

La cessione di tale area, a seguito di frazionamento a cura e spese del Concessionario, dovrà essere oggetto di Atto Pubblico da stipularsi dopo l'approvazione del progetto e prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Nel caso in cui, infine, tale Area non fosse utilizzata dal Consorzio per i fini innanzi citati, su proposta dello stesso, potrà essere ceduta in comodato all'assegnatario o riacquistata al prezzo di mercato.

Nel caso che della suddetta area facciano parte porzioni delle fasce di rispetto della viabilità e delle infrastrutture, la linea che separa la Superficie Assegnata dalla fascia di rispetto deve essere presa come riferimento per il rispetto dei Distacchi

È ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il Titolare dell'azienda o amministratore ed il custode fino ad un massimo di 300 mq di superficie lorda, distribuita anche su più piani, per ogni insediamento produttivo; in ogni caso detta superficie lorda, non deve superare il 15% della superficie coperta per uso produttivo.

Le recinzioni, di norma, debbono essere poste sul confine di proprietà, salvo le particolari disposizioni che il Consorzio può impartire di volta in volta nei casi riguardanti le fasce di rispetto della viabilità e/o delle infrastrutture consortili. Le recinzioni devono avere una altezza massima di 3,00 ml.

Sui lati interni del Lotto edificabile possono essere costituite anche in muratura o pannelli opachi.

Sul lato del Lotto edificabile prospiciente strade pubbliche e/o private devono avere altezza massima di 3.00 ml. ed essere costituite da un muro di altezza massima 1.50 ml. e sovrastante inferriata di altezza massima di 1.50 ml.

I locali accessori (cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, manufatti per l'installazione di contatori, misuratori e simili, tettoie aperte per parcheggio) possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile a salvaguardia dei diritti dei confinanti.

Tutto quanto fin qui esposto, in merito agli standard urbanistici ed alle prescrizioni, è relativo esclusivamente alle aree esistenti e di ampliamento del PRT.

Per le attività industriali esistenti, esterne ai nuclei industriali, è stata utilizzata, sulle tavole di PRT, la stessa colorazione e la stessa campitura; ma, essendo queste soltanto censite, risultano caratterizzate dal simbolo "C" (attività esistenti con valenza comunale), dal simbolo "CVT" (attività esistenti con valenza territoriale sovracomunale) e dal simbolo "CPC" (aree ricadenti nei piani urbanistici comunali. Le attività esistenti caratterizzate dal simbolo "C" e "CVT", essendo soltanto censite, non risultano normate dal presente PRT.

Per le aree invece già incluse nei piani urbanistici comunali, caratterizzate dal simbolo "CPC", gli standard sono quelli del piano comunale vigente.

Il fabbricato non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2 e s.m.i., Tavola B42 Foglio 416.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ausonia (FR) in data 12/06/2024 si è accertato che il fabbricato è stato autorizzato con il seguente titolo edilizio:

- Permesso di Costruire n. 10 del 15/12/2006, "Permesso di Costruire per la realizzazione di un insediamento artigianale per la produzione di grassello di calce, intonaci premiscelati a base di calce, derivati della calce per l'edilizia". Fine lavori parziali del 05/11/2009 prot. n. 7885, rilasciato al **** Omissis **** in qualità di titolare della ditta **** Omissis ****

Autorizzazione del Genio Civile di Frosinone Prot. Gen. n. 90333, Prot. Serv. n. 13276 del 21/11/2006. Trasmissione Relazione di struttura ultimata al Genio Civile di Frosinone in data 17/06/2013 Prot. n. 2013-0000227719, Posizione n. 90333. Certificato di Collaudo depositato in data 26/07/2013 con protocollo n. 2013-0000291608 e Attestato di deposito in data 02/08/2013.

La sistemazione esterna dell'area è stata autorizzata con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 7/2006, prot. n. 2038, del 10/04/2006, "lavori di sistemazione plano-altimetrica con scavo e riporto realizzazione di recinzioni e muri, paletti in acciaio e rete metallica spostamento accesso carrabile", richiesta effettuata da **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto autorizzato con PdC n. 10 del 15/12/2006, ad eccezione di una difformità interna ed esterna. La difformità interna riguarda una diversa distribuzione di alcuni tramezzi degli uffici;

Per quanto riguarda la difformità esterna, l'area di sbancamento indicata nel progetto risulta maggiore di quella autorizzata.

Le difformità rilevate sono sanabili con una pratica edilizia, accertamento di conformità con scia ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001.

Costo stimato in € 4.000,00 compreso di diritti di segreteria, sanzione ed onorario professionale.

Per l'adeguamento degli impianti (elettrico e idrico), considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità in € 3.500,00 salvo problematiche relative a vizi nascosti.

Per quanto riguarda i manufatti descritti privi di titoli edilizi con caratteristiche di precarietà per cui non si considera la sanabilità di essi, ma la sola la rimozione e lo smaltimento dei materiali di risulta.

Il costo stimato per la rimozione e lo smaltimento è di € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ausonia (FR) - Contrada Pantana 50, piano T Capannone prefabbricato ad uso laboratorio artigianale di mq. 400,00, edificato su di un lotto, ricadente nel Piano per gli Insediamenti Industriali ed Artigianali del Comune di Ausonia (FR), contraddistinto nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) con il n. 8/A di mq 3.888 recintato con ampio piazzale, costituito da un solo piano fuori terra, mq. 341 a laboratorio e mq. 59 ad uffici, spogliatoio/mensa e servizi igienici. Censito nel N.C.E.U. al foglio 16 mappale 640. Il compendio pignorato è ubicato in un'area a destinazione industriale/artigianale con la presenza di varie aziende. Dista Km. 1,0 dalla Strada Regionale 630 dove sono presenti varie attività commerciali e con possibilità di raggiungere le città di Formia (LT) e Cassino (FR) con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 640, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 584.214,08

Premetto alcune considerazioni generali:

Il comparto di mercato dei capannoni industriali presenta un andamento piuttosto contenuto rispetto ad altri settori. Il mercato viene influito anche dalle crisi economiche delle aziende.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile utilizzando il metodo per confronto diretto, non ha sortito i parametri necessari per mancanza di recenti compravendite ubicati nella zona di interesse di immobili con medesime caratteristiche.

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

Si è tenuto conto anche della potenzialità edificatoria della restante area, per un ampliamento di mq 1.338,00 circa.

Il costo di tutto il compendio a nuovo è di € 750.174,90 desunto dall'applicazione dei costi a mq., delle spese, etc.:

-Capannone € 240.000,00;

-Uffici € 11.800,00;

-Piazzale € 194.400,00;

-Recinzione € 31.500,00;

Totale € 472.700,00

Spese Tecniche € 47.270,00;

Oneri comunali € 23.635,00

Totale CC+ST+OC = € 543.605,00

Valore area in rapporto di complementarietà € 108.721,00

In percentuale sui costi si calcola un UP-utile promotore pari a di € 97.848,90.

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

Deterioramento fisico in percentuale tra struttura, finiture e impianti e obsolescenza funzionale si ha che $D = € 101.048,14$

Si ha un Valore deprezzato di € 649.126,76

Considerato che gli impianti del capannone e il piazzale esterno non sono completati, avendo stimato un costo per il completamento si può definire in una percentuale del 10% da detrarre al valore deprezzato.

Totale valore € 584.214,08 (Euro cinquecentottantaquattromiladuecentoquattordici/08)

N.B.: La superficie occupata non è stata considerata nella stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Ausonia (FR) - Contrada Pantana 50, piano T	4288,00 mq	136,24 €/mq	€ 584.214,08	100,00%	€ 584.214,08
Valore di stima:					€ 584.214,08

Valore di stima: € 584.214,08

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Cancellazione di cancellazione procedura E.I. 37/2024, costo minimo € 294,00	294,00	€
Adeguamento di conformità impianto elettrico e idrico	3500,00	€
Assenza di garanzia di vizi	5,00	%
Rimozione manufatti abusivi	3000,00	€

Valore finale di stima: € 544.209,38

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

Cassino, li 18/01/2025

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

- ✓ Allegato 1 - N° 1 Atto di provenienza - Convenzione rep. n. 922 del 29/07/2004 (Aggiornamento al 29/07/2004)
- ✓ Allegato 2 - N° 22 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 10 del 15/12/2006 (Aggiornamento al 15/12/2006)
- ✓ Allegato 3 - N° 4 Concessione edilizia - DIA n. 7/2006, Prot. n. 2038 del 10/04/2006 (Aggiornamento al 10/04/2006)
- ✓ Allegato 4 - N° 2 Altri allegati - Autorizzazione Genio Civile Pos. n. 90333 del 21/11/2006 (Aggiornamento al 21/11/2006)
- ✓ Allegato 5 - N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa, Foglio 16 Mappale 640 (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ Allegato 6 - N° 23 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ Allegato 7 - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale ui f. 16 mapp. 640 (Aggiornamento al 19/05/2015)
- ✓ Allegato 8 - N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica dell'u.i. f. 16 mapp. 640 (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ Allegato 9 - N° 14 Visure e schede catastali - Elenco formalità e ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ Allegato 10 - N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ Allegato 11 - N° 1 Altri allegati - Nota Ufficio Tecnico prot. n. 4904 del 18/09/2024 (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ Allegato 12 - N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 14/01/2025 (Aggiornamento al 14/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ausonia (FR) - Contrada Pantana 50, piano T Capannone prefabbricato ad uso laboratorio artigianale di mq. 400,00, edificato su di un lotto, ricadente nel Piano per gli Insediamenti Industriali ed Artigianali del Comune di Ausonia (FR), contraddistinto nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) con il n. 8/A di mq 3.888 recintato con ampio piazzale, costituito da un solo piano fuori terra, mq. 341 di laboratorio e mq. 59 ad uffici, spogliatoio/mensa e servizi igienici. Censito nel N.C.E.U. al foglio 16 mappale 640. Il compendio pignorato è ubicato in un'area a destinazione industriale/artigianale con la presenza di varie aziende. Dista Km. 1,0 dalla Strada Regionale 630 dove sono presenti varie attività commerciali e con possibilità di raggiungere le città di Formia (LT) e Cassino (FR) con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 640, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona "D-Industriale" dall'art. 11 delle N.T.A. secondo il P.R.G. Vigente, approvato con Decreto Ministeriale n. 5544 del 28/01/1972.

Prezzo base d'asta: € 544.209,38



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 544.209,38

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Ausonia (FR) - Contrada Pantana 50, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 640, Categoria C3	Superficie	4288,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile di recente costruzione, risulta strutturalmente in buone condizioni conservative. L'interno si presenta in normali condizioni ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria. Il piazzale non è rifinito, per cui l'assenza di cura e manutenzione ha cominciato a manifestarsi visibilmente con la crescita di arbusti e sterpaglie infestanti.		
Descrizione:	Capannone prefabbricato ad uso laboratorio artigianale di mq. 400,00, edificato su di un lotto, ricadente nel Piano per gli Insediamenti Industriali ed Artigianali del Comune di Ausonia (FR), contraddistinto nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) con il n. 8/A di mq 3.888 recintato con ampio piazzale, costituito da un solo piano fuori terra, mq. 341 di laboratorio e mq. 59 ad uffici, spogliatoio/mensa e servizi igienici. Censito nel N.C.E.U. al foglio 16 mappale 640. Il compendio pignorato è ubicato in un'area a destinazione industriale/artigianale con la presenza di varie aziende. Dista Km. 1,0 dalla Strada Regionale 630 dove sono presenti varie attività commerciali e con possibilità di raggiungere le città di Formia (LT) e Cassino (FR) con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Frosinone il 23/12/2015

Reg. gen. 20892 - Reg. part. 2742

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 4,40 %

Rogante: Viscogliosi Giovanni Battista Notaio in Fondi

Data: 17/12/2015

N° repertorio: 38477

N° raccolta: 8372

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 05/03/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 5043

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****