

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varriale Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico .....	7
Premessa .....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi .....	8
<b>Bene N° 6</b> - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	8
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	8
Lotto 1 .....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni .....	10
Patti .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini .....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali.....	16

Precisazioni .....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Lotto 3 .....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali .....	22
Precisazioni .....	22
Patti .....	22
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni .....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Lotto 4 .....	28
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28
Titolarità .....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali .....	29

Precisazioni .....	29
Patti .....	30
Stato conservativo .....	30
Parti Comuni .....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	32
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	34
Lotto 5 .....	34
Completezza documentazione ex art. 567 .....	35
Titolarità .....	35
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali .....	36
Precisazioni .....	36
Patti .....	36
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni .....	37
Servitù, censo, livello, usi civici .....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	37
Stato di occupazione .....	37
Provenienze Ventennali .....	37
Formalità pregiudizievoli .....	38
Normativa urbanistica .....	39
Regolarità edilizia .....	40
Vincoli od oneri condominiali .....	41
Lotto 6 .....	41
Completezza documentazione ex art. 567 .....	41
Titolarità .....	41
Confini .....	41
Consistenza .....	42
Cronistoria Dati Catastali .....	42
Dati Catastali .....	42

Precisazioni.....	42
Patti.....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione.....	43
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
<b>Lotto 7</b> .....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarietà.....	47
Confini.....	47
Consistenza.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali.....	49
Precisazioni.....	49
Patti.....	49
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Stima / Formazione lotti.....	53
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	54
<b>Lotto 3</b> .....	55
<b>Lotto 4</b> .....	57
<b>Lotto 5</b> .....	58
<b>Lotto 6</b> .....	59

<b>Lotto 7</b> .....	60
Riepilogo bando d'asta.....	64
<b>Lotto 1</b> .....	64
<b>Lotto 2</b> .....	65
<b>Lotto 3</b> .....	66
<b>Lotto 4</b> .....	66
<b>Lotto 5</b> .....	67
<b>Lotto 6</b> .....	68
<b>Lotto 7</b> .....	69
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2024 del R.G.E.....	71
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.069.956,00</b> .....	71
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 249.849,00</b> .....	71
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 420.250,00</b> .....	71
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 200.340,00</b> .....	72
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.262.520,00</b> .....	72
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 114.800,00</b> .....	73
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00</b> .....	73
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	75
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	75
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	75
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	75
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	75
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	76
<b>Bene N° 6</b> - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	76
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi.....	76



All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Ing. Varriale Raffaele, con studio in Viale America Latina, 68 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.varrialeraffaele@gmail.com, PEC raffaele.varriale@ingpec.eu, Tel. 333 6555151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

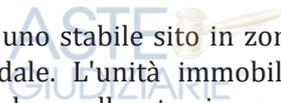
- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi
- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi



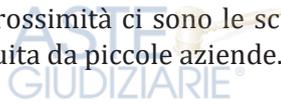
## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI**

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.102, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI**

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.153, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI**

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.154, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale e al suo interno ospita un ristorante. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

#### **BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI**

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.158 (ex 155), fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale ed ospita un negozio. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI**

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.156, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone. Nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. Il locale con destinazione d'uso in parte a deposito e in parte a garage risulta rifinito e dotato di impianto antincendio. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

#### **BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI**

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.159 (ex 155) collega, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare presenta avere una destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo e da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI**

Il terreno foglio 14 part.63, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. Il terreno è di fatto occupato in parte da una strada, in parte dalla aiuola della strada e in parte dal semaforo. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. Il terreno è situato in una parte è dotata di parcheggi. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

## 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)

## CONFINI

Lo stabile dove fanno parte i subalterni oggetto di perizia confina con Via A. Fabi, prop. ~~via Augusta, traversa ASI.~~

Il singolo subalterno confina a sud con sub. 149-9 e mappale 837. a este con sub 153, ad ovest con sub. 145-144 a nord con 145-151.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	1141,90 mq	1188,84 mq	1	1188,84 mq	3,60 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1188,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1188,84 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 07/12/2010 al 06/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 102 Categoria F3 Piano Piano T
Dal 06/06/2011 al 03/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 102 Categoria F3 Piano Piano T
Dal 06/06/2011 al 03/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 102 Categoria F3 Piano Piano T
Dal 16/01/2025 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 102 Categoria F3 Piano 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
	14	641	102		F3						

### Corrispondenza catastale

Il fabbricato è in corso di costruzione destinazione F/3, quindi sprovvisto di piantina catastale. Quando verrà ultimato si dovrà procedere. Gli spazi in loco sono corrispondenti all'elaborato planimetrico allegato n°11.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

## PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo. Internamente è da rifinire.

## PARTI COMUNI

Beni comuni:

sub 105 scala interna - 151 area esterna - 152 scala piano S1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è in C.A. prefabbricato costituita da travi e pilastri. Le finiture esterne sono in alcuni punti costituiti da ampie vetrate e le restante parti vengono realizzate in pannelli. Internamente è da rifinire.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e al grezzo, ossia sprovvisto di tramezzature e pavimentazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1997 al 22/12/2005	**** Omissis ****	<b>Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Piacitelli Giovanni	17/03/1997	35147	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	27/03/1997	4640	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
a Frosinone	27/03/1997	915	10		
Dal 22/12/2005 al 23/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Seraschi Pio	39028	9719	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	23/12/2005	19578	
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	a Frosinone	23/12/2005	5609	1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio  
 Iscritto a Frosinone il 18/07/2008  
 Reg. gen. 2948 - Reg. part. .  
 Importo: € 20.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 10.000.000,00  
 Rogante: Piacitelli Giovanni  
 Data: 18/07/2008  
 N° repertorio: 64474  
 N° raccolta: 15660

### Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare**  
 Trascritto a Frosinone il 26/09/2024  
 Reg. gen. 2913 - Reg. part. .  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico.

N.T.A. del P.R.G.

Art. 30 e art. 31

(Zona D)

ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

N.T.A. del P.R.T. ASI

ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

Art. 17 "Zone a destinazione Servizi":

Le Zone per Servizi, previste dal PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali,

sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi.

L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da

redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di

Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona.

Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

I.E.F.max = 2,00 mc/mq

I.U.F. max = 0,50 mq/mq

H max = 15 ml

D.C. min = H/2 con minimo 5 ml

D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml  
= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml  
= 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml

D.E. min = 10 ml

D. Ab. min = 20 ml

Vp > 10% di S.C.

Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato.

Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per

attività direzionali collegate alla produzione.

In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:

- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova

applicazione l'art.

16 - Zone a destinazione produttive;

- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

Permesso di costruire n°9848 del 15.06.06 - fabbricato commerciale direzionale f.14 mapp. 641 - 49-50-51-63.(Tale permesso a costruire è stato così articolato: in data 09/05/2000 prot. 13442 successivamente integrata a seguito dei pareri espressi dalla C.C.E. nelle sedute del 20.04.2001 15.06.2001 e 27.07.2001 in data 03/10/2001 con nota acquisita al protocollo con il n.29041 la sas ██████████ con sede in Frosinone via Casilina Nord 254 presentava istanza di concessione edilizia relativa alle opere di realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale -direzionale nell'ambito del Piano Attuativo del P.R.T. ASI approvato con delibera Commissionale n 109 del 12.12.1994 dell'Aggiornamento Industriale di Frosinone Zona Aeroporto su terreno distinto in catasto al foglio 14 mappali 641, 49,50,31,63). A seguito dell'acquisizione di tutti gli atti necessari al rilascio del Permesso di Costruire la società proprietaria ed assegnataria Immobiliare \*\*\*\*\* SRL trasmetteva titolo di proprietà ed il procedimento è stato svolto con acquisizione dei seguenti pareri N.O. e autorizzazioni:

-parere di ammissibilità trasmesso con nota 31.10.2001 prot. 14324;

Comunicazione di richiesta d'integrazione documentale e degli oneri di costruzione dovuti per l'intervento effettuata in data 30.09.2004 prot. 44967;

-Parere ASL rimesso in data 11/10/2003 prot.2898/03;

-Autorizzazione ex legge 64/74 della Regione Lazio Assessorato OO.PP. settore decentrato di Frosinone prot. 95116 del 23/07/2003 Posizione 1419/2003;

-Delibera di assegnazione dell'area del 26/07/2006 e successive N.O. ASI rilasciato in data 20/04/2006 e registrato al protocollo con il n.1706;

-Atto Unilaterale d'obbligo Notaio Ortolan del 07/06/2006 rep. 204435 in cui la società operante si impegna a cedere al Comune di Frosinone le aree a Verde Pubblico e a Parcheggio Pubblico;

-N.O. del Comando Provinciale Vigili del Fuoco datato 31/12/2003 prot.15201

-relazione tecnica 13/89, relazione e progetto legge 46/90, relazione calcolo 10/91 e documentazione fotografica.

Gli oneri di urbanizzazione vengono interamente pagati vedi allegato svincolo polizza.

Dia montacarichi 3225 del 01.02.2010 prot. 5521.

Certificato di agibilità abitabilità del 13.08.2012 prot. 44397 cabina elettrica. Permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010 opere di completamento dell'intervento di cui al permesso di costruire n9848 del 15/06/2006 e realizzazione cabina elettrica . Realizzazione Cabina elettrica che occorre per locale sub 102 part.641 foglio 14 insistente sull'attuale part.838 allora 641: Collaudo Statico permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010, autorizzazione Genio Civile Pos. n 213/10/C prot. n 205467 del 01.10.10 cabina elettrica.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ma il sub.102 è da rifinire.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

## 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)

## CONFINI

---

Lo stabile dove fanno parte i subalterni oggetto di perizia confina con Via A. Fabi, prop. ~~149-9-154~~, via Augusta, traversa ASI.

Il singolo subalterno confina a sud con sub. 149-9-154 e mappale 837, a est con sub 105-159, ad ovest con sub. 102-145 a nord con 151-152.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	261,70 mq	277,61 mq	1	277,61 mq	3,60 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>277,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>277,61 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2010 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 103 Categoria F3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	641	153		F3					Terra	

### Corrispondenza catastale

Il fabbricato è in corso di costruzione destinazione F/3, quindi sprovvisto di piantina catastale. Quando verrà ultimato si dovrà procedere. Gli spazi in loco sono corrispondenti all'elaborato planimetrico allegato n°11.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

## PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Beni comuni:

sub 105 scala interna - 151 area esterna - 152 scala piano S1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è in C.A. prefabbricato costituita da travi e pilastri. Le finiture esterne sono in alcuni punti costituiti da ampie vetrate e le restante parti vengono realizzate in pannelli Internamente è da rifinire.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e al grezzo, ossia sprovvisto di tramezzature e pavimentazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1997 al 22/12/2005	**** Omissis ****	<b>Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Piacitelli Giovanni	17/03/1997	35147	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	27/03/1997	4640	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

		a Frosinone	27/03/1997	915	10
Dal 22/12/2005 al 23/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Seraschi Pio		39028	9719
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	23/12/2005	19578	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
a Frosinone	23/12/2005	5609	1T		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Frosinone il 18/07/2008

Reg. gen. 2948 - Reg. part. .

Importo: € 20.000.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.000.000,00

Rogante: Piacitelli Giovanni

Data: 18/07/2008

N° repertorio: 64474

N° raccolta: 15660

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 26/09/2024

Reg. gen. 2913 - Reg. part. .

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I.): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico.

N.T.A. del P.R.G.

Art. 30 e art. 31

(Zona D)

ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

N.T.A. del P.R.T. ASI

ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

Art. 17 "Zone a destinazione Servizi":

Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali,

sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi.

L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da

redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di

Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona.

Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

I.E.F.max = 2,00 mc/mq

I.U.F. max = 0,50 mq/mq

H max = 15 ml

D.C. min = H/2 con minimo 5 ml

D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml

= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml

= 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml

D.E. min = 10 ml

D. Ab. min = 20 ml

Vp > 10% di S.C.

Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi

pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato.

Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per

attività direzionali collegate alla produzione.

In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:

- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art.

16 - Zone a destinazione produttive;

- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della

cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Permesso di costruire n°9848 del 15.06.06 - fabbricato commerciale direzionale f.14 mapp. 641 - 49-50-51-63.(Tale permesso a costruire è stato così articolato: in data 09/05/2000 prot. 13442 successivamente integrata a seguito dei pareri espressi dalla C.C.E. nelle sedute del 20.04.2001 15.06.2001 e 27.07.2001 in data 03/10/2001 con nota acquisita al protocollo con il n.29041 la sas ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Frosinone via Casilina Nord 254 presentava istanza di concessione edilizia relativa alle opere di realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale -direzionale nell'ambito del Piano Attuativo del P.R.T. ASI approvato con delibera Commissionale n 109 del 12.12.1994 dell'Aggiornamento Industriale di Frosinone Zona Aeroporto su terreno distinto in catasto al foglio 14 mappali 641, 49,50,31,63). A seguito dell'acquisizione di tutti gli atti necessari al rilascio del Permesso di Costruire la società proprietaria ed assegnataria Immobiliare \*\*\*\*\* SRL trasmetteva titolo di proprietà ed il procedimento è stato svolto con acquisizione dei seguenti pareri N.O. e autorizzazioni:

-parere di ammissibilità trasmesso con nota 31.10.2001 prot. 14324;

Comunicazione di richiesta d'integrazione documentale e degli oneri di costruzione dovuti per l'intervento effettuata in data 30.09.2004 prot. 44967;

-Parere ASL rimesso in data 11/10/2003 prot.2898/03;

-Autorizzazione ex legge 64/74 della Regione Lazio Assessorato OO.PP. settore decentrato di Frosinone prot. 95116 del 23/07/2003 Posizione 1419/2003;

-Delibera di assegnazione dell'area del 26/07/2006 e successive N.O. ASI rilasciato in data 20/04/2006 e registrato al protocollo con il n.1706;

-Atto Unilaterale d'obbligo Notaio Ortolan del 07/06/2006 rep. 204435 in cui la società operante si impegna a cedere al Comune di Frosinone le aree a Verde Pubblico e a Parcheggio Pubblico;

-N.O. del Comando Provinciale Vigili del Fuoco datato 31/12/2003 prot.15201

-relazione tecnica 13/89, relazione e progetto legge 46/90, relazione calcolo 10/91 e documentazione fotografica.

Gli oneri di urbanizzazione vengono interamente pagati vedi allegato svincolo polizza.

Dia montacarichi 3225 del 01.02.2010 prot. 5521.

Certificato di agibilità abitabilità del 13.08.2012 prot. 44397 cabina elettrica. Permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010 opere di completamento dell'intervento di cui al permesso di costruire n9848 del 15/06/2006 e realizzazione cabina elettrica . Realizzazione Cabina elettrica che occorre per locale sub 102 part.641 foglio 14 insistente sull'attuale part.838 allora 641: Collaudo Statico permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010, autorizzazione Genio Civile Pos. n 213/10/C prot. n 205467 del 01.10.10 cabina elettrica.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ma il sub.153 è da rifinire.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

## 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)

## CONFINI

---

Lo stabile dove fanno parte i subalterni oggetto di perizia confina con Via A. Fabi, prop. ~~153-102~~, via Augusta, traversa ASI.

Il singolo subalterno confina a sud con sub. 149-9 e mappale 837. a ovest con sub 153-102, ad est con sub. 150-158-159 a nord con 153-102-151-152.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
loc commerciale	188,25 mq	205,00 mq	1	205,00 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>205,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>205,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2010 al 11/10/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 103 Categoria F3
Dal 11/10/2018 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 154 Categoria C1 Cl.4, Cons. 188 Superficie catastale 191 mq Rendita € 2.825,43 Piano terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	641	154	2	C1	4	188	191 mq	2825,43 €	terra		

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

### PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo. Il sub. 154 internamente risulta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Beni comuni:

sub 105 scala interna - 151 area esterna - 152 scala piano S1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura è in C.A. prefabbricato costituita da travi e pilastri. Le finiture esterne sono in alcuni punti costituiti da ampie vetrate e le restante parti vengono realizzate in pannelli. Il locale internamente risulta avere pavimentazione in gress - porcellanato, pavimentazioni tinteggiate e decorate, con utilizzo di arredi anche fissi in legno. Dotato di bancone, di cucina e di bagni con arredi e sanitari. Risultano presenti gli impianti elettrico e termico quest'ultimo attraverso un tubo centrale in cui viene portata area calda fredda e deumidificata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/11/2018
- Scadenza contratto: 31/08/2030

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.000,00

Occupato da terzi con contratto di locazione . Il negozio è adibito a ristorante e attualmente occupato. Il contratto di locazione con codice identificativo TJJ18T004711000ZH è stato registrato il 07/11/2018 con durata dal 01/09/2018 al 31/08/2024 - data di stipula 01/02/2018 rinnovato tacitamente per altri 6 anni. La locatrice per le prime due scadenze rinuncia alla facoltà di dare disdetta. Il canone d'affitto risulta di 24.000 euro/anno . Siccome sono stati fatti dei lavori interni il canone il primo anno scende a 22.000 euro/anno e per il secondo e terzo anno a 12000 euro/anno. Il valore minimo del canone di locazione è di 8,5 € al mq per ogni mese. Ne segue 8,5 € al mq/mese \* 205 mq \*12 mesi = 20910 euro. Pertanto il titolo è opponibile alla procedura e quindi l'occupazione è regolare e la liberazione non avviene di conseguenza all'emissione del decreto di trasferimento.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1997 al 22/12/2005	**** Omissis ****	<b>Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Piacitelli Giovanni	17/03/1997	35147	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	27/03/1997	4640	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
a Frosinone	27/03/1997	915	10		
Dal 22/12/2005 al 23/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Seraschi Pio		39028	9719
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	23/12/2005	19578	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
a Frosinone	23/12/2005	5609	1T		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Frosinone il 18/07/2008  
Reg. gen. 2948 - Reg. part. .  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.000.000,00  
Rogante: Piacitelli Giovanni  
Data: 18/07/2008  
N° repertorio: 64474  
N° raccolta: 15660

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 26/09/2024  
Reg. gen. 2913 - Reg. part. .  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree

aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico.

N.T.A. del P.R.G.

Art. 30 e art. 31

(Zona D)

ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

N.T.A. del P.R.T. ASI

ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

Art. 17 "Zone a destinazione Servizi":

Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali,

sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi.

L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da

redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di

Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona.

Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

I.E.F.max = 2,00 mc/mq

I.U.F. max = 0,50 mq/mq

H max = 15 ml

D.C. min = H/2 con minimo 5 ml

D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml

= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml

= 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml

D.E. min = 10 ml

D. Ab. min = 20 ml

Vp > 10% di S.C.

Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi

pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato.

Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per

attività direzionali collegate alla produzione.

In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:

- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art.

16 - Zone a destinazione produttive;

- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della

cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Permesso di costruire n°9848 del 15.06.06 - fabbricato commerciale direzionale f.14 mapp. 641 - 49-50-51-63.(Tale permesso a costruire è stato così articolato: in data 09/05/2000 prot. 13442 successivamente integrata a seguito dei pareri espressi dalla C.C.E. nelle sedute del 20.04.2001 15.06.2001 e 27.07.2001 in data 03/10/2001 con nota acquisita al protocollo con il n.29041 la sas ██████████ con sede in Frosinone via Casilina Nord 254 presentava istanza di concessione edilizia relativa alle opere di realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale -direzionale nell'ambito del Piano Attuativo del P.R.T. ASI approvato con delibera Commissionale n 109 del 12.12.1994 dell'Aggiornamento Industriale di Frosinone Zona Aeroporto su terreno distinto in catasto al foglio 14 mappali 641, 49,50,31,63). A seguito dell'acquisizione di tutti gli atti necessari al rilascio del Permesso di Costruire la società proprietaria ed assegnataria Immobiliare \*\*\*\*\* SRL trasmetteva titolo di proprietà ed il procedimento è stato svolto con acquisizione dei seguenti pareri N.O. e autorizzazioni:

-parere di ammissibilità trasmesso con nota 31.10.2001 prot. 14324;

Comunicazione di richiesta d'integrazione documentale e degli oneri di costruzione dovuti per l'intervento effettuata in data 30.09.2004 prot. 44967;

-Parere ASL rimesso in data 11/10/2003 prot.2898/03;

-Autorizzazione ex legge 64/74 della Regione Lazio Assessorato OO.PP. settore decentrato di Frosinone prot. 95116 del 23/07/2003 Posizione 1419/2003;

-Delibera di assegnazione dell'area del 26/07/2006 e successive N.O. ASI rilasciato in data 20/04/2006 e registrato al protocollo con il n.1706;

-Atto Unilaterale d'obbligo Notaio Ortolan del 07/06/2006 rep. 204435 in cui la società operante si impegna a cedere al Comune di Frosinone le aree a Verde Pubblico e a Parcheggio Pubblico;

-N.O. del Comando Provinciale Vigili del Fuoco datato 31/12/2003 prot.15201

-relazione tecnica 13/89, relazione e progetto legge 46/90, relazione calcolo 10/91 e documentazione fotografica.

Gli oneri di urbanizzazione vengono interamente pagati vedi allegato svincolo polizza.

Dia montacarichi 3225 del 01.02.2010 prot. 5521.

Certificato di agibilità abitabilità del 13.08.2012 prot. 44397 cabina elettrica. Permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010 opere di completamento dell'intervento di cui al permesso di costruire n9848 del 15/06/2006 e realizzazione cabina elettrica . Realizzazione Cabina elettrica che occorre per locale sub 102 part.641 foglio 14 insistente sull'attuale part.838 allora 641: Collaudo Statico permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010, autorizzazione Genio Civile Pos. n 213/10/C prot. n 205467 del 01.10.10 cabina elettrica.

La destinazione d'uso è compatibile con l'ultimo permesso a costruire, ma il subalterno sub.154 ottenuto, in oggetto di perizia presenta avere una distribuzione interna diversa. Bisogna provvedere a presentare una CILA per regolarizzare. Gli impianti attualmente non necessitano di un adeguamento.

N.B. E' presente nella parte antistante al sub.154 insistente sul sub.150, con destinazione catastale F1, un manufatto con struttura in acciaio, chiuso con vetri e un basamento non vetrato, che attualmente è utilizzato dal ristorante ma insiste su un altro subalterno non oggetto di pignoramento che però ne limita l'accesso. Rimane il fatto che il sub.154 presenta avere il diritto di servitù senza titolo su detta area F/1, occupata dal manufatto di cui sopra. Il sub.150 risulta essere di proprietà di IMMOBILIARE \*\*\*\*\* S.R.L. sede in BOVILLE ERNICA (FR) 02297990604 per la quota del 62024/100000 ( 0.62024) . Essendo tale manufatto 6,90 m x 8,90 ml ossi pari a circa 61,41 mq ed essendo l'area totale del sub.105 295 mq la quantità in possesso della

Immobiliare \*\*\*\*\* S.R.L. è di 182,97 mq. Rimane il fatto che la proprietà sub 150 è indivisa oltreché altri fattori tra cui standard di verde e di parcheggi e distanza dai Confini che sono necessari per eventuale regolarizzazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

#### LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

#### 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)

#### CONFINI

---

Lo stabile dove fanno parte i subalterni oggetto di perizia confina con Via A. Fabi, prop. ~~\*\*\*\*\*~~, via Augusta, traversa ASI.

Il singolo subalterno confina a sud con sub. 150- mapp.837. a est con sub 150 mapp.837 , ad ovest con sub. 154-153 a nord con 105-159..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
bagno loc commerciale	5,60 mq	7,60 mq	1	7,60 mq	3,00 m	terra
disimpegno	3,80 mq	4,20 mq	1	4,20 mq	3,00 m	terra
locale commerciale	94,60 mq	99,50 mq	1	99,50 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,30 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2010 al 23/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 158 Categoria F3
Dal 22/08/2024 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 158, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 104 Superficie catastale 114 mq Rendita € 115.480,00 Piano terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	641	158		C1	2	104	114 mq	1154,8 €	terra	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

## PATTI

---

Non risultano trascrizioni di patti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Beni comuni:  
sub 105 scala interna - 151 area esterna - 152 scala piano S1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura è in C.A. prefabbricato costituita da travi e pilastri. Le finiture esterne sono in alcuni punti costituiti da ampie vetrate e le restante parti vengono realizzate in pannelli. Il negozio internamente è rifinito dotato di due bagni uno per HP, intonacato tinteggiato e pavimentato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/07/2024
- Scadenza contratto: 31/08/2030

Canone mensile: € 1.200,00

Parte del locale attualmente destinato a tabaccheria risulta occupato. Parte del locale invece risulta libero. Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 7/6/2024 inizio locazione il 01/09/2024 Codice identificativo contratto TJJ24T003234000TK Protocollo Telematico 240704094630147 Data registrazione 4/7/2024 Numero 003234 Il Valore dichiarato 14.400,00 € Data fine locazione 31/8/2030. Il valore minimo del canone di locazione è di 8,5 € al mq per ogni mese. Ne segue 8,5 € al mq/mese \* 111,30 mq \*12 mesi = 11352,6 euro. La durata del contratto è fino al 31.08.2030 con rinnovo automatico per un solo periodo di pari durata qualora non vi sia disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata A.R. sei mesi prima della scadenza. Pertanto il titolo è opponibile alla procedura e quindi l'occupazione è regolare e la liberazione non avviene di conseguenza all'emissione del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1997 al 22/12/2005	**** Omissis ****	<b>Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Piacitelli Giovanni	17/03/1997	35147	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	27/03/1997	4640	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
a Frosinone	27/03/1997	915	10		
Dal 22/12/2005 al 23/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Seraschi Pio		39028	9719
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	23/12/2005	19578	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
a Frosinone	23/12/2005	5609	1T		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Frosinone il 18/07/2008  
Reg. gen. 2948 - Reg. part. .  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.000.000,00  
Rogante: Piacitelli Giovanni  
Data: 18/07/2008  
N° repertorio: 64474  
N° raccolta: 15660

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 26/09/2024  
Reg. gen. 2913 - Reg. part. .  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico.

N.T.A. del P.R.G.

Art. 30 e art. 31

(Zona D)

ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19

gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

N.T.A. del P.R.T. ASI

ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

Art. 17 "Zone a destinazione Servizi":

Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali,

sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi.

L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da

redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di

Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona.

Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

I.E.F.max = 2,00 mc/mq

I.U.F. max = 0,50 mq/mq

H max = 15 ml

D.C. min = H/2 con minimo 5 ml

D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml

= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml

= 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml.

D.E. min = 10 ml

D. Ab. min = 20 ml

Vp > 10% di S.C.

Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi

pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato.

Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per attività direzionali collegate alla produzione.

In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:

- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art.

16 - Zone a destinazione produttive;

- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della

cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso di costruire n°9848 del 15.06.06 - fabbricato commerciale direzionale f.14 mapp. 641 - 49-50-51-63.(Tale permesso a costruire è stato così articolato: in data 09/05/2000 prot. 13442 successivamente

integrata a seguito dei pareri espressi dalla C.C.E. nelle sedute del 20.04.2001 15.06.2001 e 27.07.2001 in data 03/10/2001 con nota acquisita al protocollo con il n.29041 la sas ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Frosinone via Casilina Nord 254 presentava istanza di concessione edilizia relativa alle opere di realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale -direzionale nell'ambito del Piano Attuativo del P.R.T. ASI approvato con delibera Commissionale n 109 del 12.12.1994 dell'Aggiornamento Industriale di Frosinone Zona Aeroporto su terreno distinto in catasto al foglio 14 mappali 641, 49,50,31,63). A seguito dell'acquisizione di tutti gli atti necessari al rilascio del Permesso di Costruire la società proprietaria ed assegnataria Immobiliare \*\*\*\*\* SRL trasmetteva titolo di proprietà ed il procedimento è stato svolto con acquisizione dei seguenti pareri N.O. e autorizzazioni:

- parere di ammissibilità trasmesso con nota 31.10.2001 prot. 14324;
- Comunicazione di richiesta d'integrazione documentale e degli oneri di costruzione dovuti per l'intervento effettuata in data 30.09.2004 prot. 44967;
- Parere ASL rimesso in data 11/10/2003 prot.2898/03;
- Autorizzazione ex legge 64/74 della Regione Lazio Assessorato OO.PP. settore decentrato di Frosinone prot. 95116 del 23/07/2003 Posizione 1419/2003;
- Delibera di assegnazione dell'area del 26/07/2006 e successive N.O. ASI rilasciato in data 20/04/2006 e registrato al protocollo con il n.1706;
- Atto Unilaterale d'obbligo Notaio Ortolan del 07/06/2006 rep. 204435 in cui la società operante si impegna a cedere al Comune di Frosinone le aree a Verde Pubblico e a Parcheggio Pubblico;
- N.O. del Comando Provinciale Vigili del Fuoco datato 31/12/2003 prot.15201
- relazione tecnica 13/89, relazione e progetto legge 46/90, relazione calcolo 10/91 e documentazione fotografica.

Gli oneri di urbanizzazione vengono interamente pagati vedi allegato svincolo polizza.

Dia montacarichi 3225 del 01.02.2010 prot. 5521.

Certificato di agibilità abitabilità del 13.08.2012 prot. 44397 cabina elettrica. Permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010 opere di completamento dell'intervento di cui al permesso di costruire n9848 del 15/06/2006 e realizzazione cabina elettrica . Realizzazione Cabina elettrica che occorre per locale sub 102 part.641 foglio 14 insistente sull'attuale part.838 allora 641: Collaudo Statico permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010, autorizzazione Genio Civile Pos. n 213/10/C prot. n 205467 del 01.10.10 cabina elettrica.

La destinazione d'uso è compatibile con l'ultimo permesso a costruire, ma il subalterno sub.158 ottenuto, in oggetto di perizia presenta avere una distribuzione interna diversa. Bisogna provvedere a presentare una CILA per regolarizzare. Gli impianti attualmente non necessitano di un adeguamento.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

#### LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

## 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)

## CONFINI

Lo stabile dove fanno parte i subalterni oggetto di perizia confina con Via A. Fabi, prop. ~~014/015/016/017/018/019/020/021/022/023/024/025/026/027/028/029/030/031/032/033/034/035/036/037/038/039/040/041/042/043/044/045/046/047/048/049/050/051/052/053/054/055/056/057/058/059/060/061/062/063/064/065/066/067/068/069/070/071/072/073/074/075/076/077/078/079/080/081/082/083/084/085/086/087/088/089/090/091/092/093/094/095/096/097/098/099/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2~~

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 05/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 106, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 2336 Rendita € 4.343,38 Piano s1
Dal 05/12/2018 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 156, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 2304 Superficie catastale 2338 mq Rendita € 4.283,69 Piano s1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	641	156	2	C2	1	2304	2338 mq	4283,69 €	s1	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE IN QUANTO NON SONO STATI REALIZZATI DUE TRAMEZZI CHE DIVIDONO L'INTERO SUB. 156. NECESSARIA PRESENTAZIONE DOCFA IN CATASTO ANCHE PER ATTRIBUIRE AI DIVERSI SPAZI E DESTINAZIONI D'USO RIPORTATE NELL'ALLEGATO N°33.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

## PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Beni comuni:

sub 105 scala interna - 151 area esterna - 152 scala piano S1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è in C.A. prefabbricato costituita da travi e pilastri. Le finiture esterne sono in alcuni punti costituiti da ampie vetrate e le restante parti vengono realizzate in pannelli Il piano S1 risulta essere finito. Il pavimento è in cemento gli impianti sono costituiti da canaline esterne. Le porte dotate di maniglione anti panico, consentono l'accesso alle due rampe situate su i lati opposti . Dotato di impianto antincendio con naspi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1997 al 22/12/2005	**** Omissis ****	<b>Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Piacitelli Giovanni	17/03/1997	35147	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	27/03/1997	4640	
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		a Frosinone	27/03/1997	915	10
Dal 22/12/2005 al 23/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Seraschi Pio		39028	9719
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	23/12/2005	19578	
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
a Frosinone	23/12/2005	5609	1T		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Frosinone il 18/07/2008  
Reg. gen. 2948 - Reg. part. .  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.000.000,00  
Rogante: Piacitelli Giovanni  
Data: 18/07/2008  
N° repertorio: 64474  
N° raccolta: 15660

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 26/09/2024  
Reg. gen. 2913 - Reg. part. .  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico.

N.T.A. del P.R.G.

Art. 30 e art. 31  
(Zona D)

ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

N.T.A. del P.R.T. ASI

ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

Art. 17 "Zone a destinazione Servizi":

Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali,

sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi.

L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da

redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di

Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona.

Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

I.E.F.max = 2,00 mc/mq

I.U.F. max = 0,50 mq/mq

H max = 15 ml

D.C. min = H/2 con minimo 5 ml

D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml

= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml

= 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml

D.E. min = 10 ml

D. Ab. min = 20 ml

Vp > 10% di S.C.

Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi

pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato.

Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare,

per  
attività direzionali collegate alla produzione.

In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:

- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art.

16 - Zone a destinazione produttive;

- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della

cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso di costruire n°9848 del 15.06.06 - fabbricato commerciale direzionale f.14 mapp. 641 - 49-50-51-63.(Tale permesso a costruire è stato così articolato: in data 09/05/2000 prot. 13442 successivamente integrata a seguito dei pareri espressi dalla C.C.E. nelle sedute del 20.04.2001 15.06.2001 e 27.07.2001 in data 03/10/2001 con nota acquisita al protocollo con il n.29041 la ~~sezione~~ con sede in Frosinone via Casilina Nord 254 presentava istanza di concessione edilizia relativa alle opere di realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale -direzionale nell'ambito del Piano Attuativo del P.R.T. ASI approvato con delibera Commissionale n 109 del 12.12.1994 dell'Aggiornamento Industriale di Frosinone Zona Aeroporto su terreno distinto in catasto al foglio 14 mappali 641, 49,50,31,63). A seguito dell'acquisizione di tutti gli atti necessari al rilascio del Permesso di Costruire la società proprietaria ed assegnataria Immobiliare \*\*\*\*\* SRL trasmetteva titolo di proprietà ed il procedimento è stato svolto con acquisizione dei seguenti pareri N.O. e autorizzazioni:

-parere di ammissibilità trasmesso con nota 31.10.2001 prot. 14324;

Comunicazione di richiesta d'integrazione documentale e degli oneri di costruzione dovuti per l'intervento effettuata in data 30.09.2004 prot. 44967;

-Parere ASL riemesso in data 11/10/2003 prot.2898/03;

-Autorizzazione ex legge 64/74 della Regione Lazio Assessorato OO.PP. settore decentrato di Frosinone prot. 95116 del 23/07/2003 Posizione 1419/2003;

-Delibera di assegnazione dell'area del 26/07/2006 e successive N.O. ASI rilasciato in data 20/04/2006 e registrato al protocollo con il n.1706;

-Atto Unilaterale d'obbligo Notaio Ortolan del 07/06/2006 rep. 204435 in cui la società operante si impegna a cedere al Comune di Frosinone le aree a Verde Pubblico e a Parcheggio Pubblico;

-N.O. del Comando Provinciale Vigili del Fuoco datato 31/12/2003 prot.15201

-relazione tecnica 13/89, relazione e progetto legge 46/90, relazione calcolo 10/91 e documentazione fotografica.

Gli oneri di urbanizzazione vengono interamente pagati vedi allegato svincolo polizza.

Dia montacarichi 3225 del 01.02.2010 prot. 5521.

Certificato di agibilità abitabilità del 13.08.2012 prot. 44397 cabina elettrica. Permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010 opere di completamento dell'intervento di cui al permesso di costruire n9848 del 15/06/2006 e realizzazione cabina elettrica . Realizzazione Cabina elettrica che occorre per locale sub 102 part.641 foglio 14 insistente sull'attuale part.838 allora 641: Collaudo Statico permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010, autorizzazione Genio Civile Pos. n 213/10/C prot. n 205467 del 01.10.10 cabina elettrica.

Nell'ultimo permesso a costruire 11217 del 25.10.2010 (vedi allegato n°33), la porzione di piano in cui ricade il sub.156 presenta avere una destinazione d'uso in parte ad autorimessa e in parte a deposito magazzino. Ma il subalterno sub.156 ottenuto, in oggetto di perizia presenta avere una distribuzione interna diversa, ossia formata da un unico locale senza le partizioni interne. Al fine di allineare negli spazi come da permesso a costruire di cui sopra le destinazioni d'uso, si provvederà alla realizzazione di tramezzature con le porte, punti luce e prese e tali costi verranno riportati in deprezzamenti. Dal punto di vista tecnico si provvederà alla presentazione di una CILA e ad allineare la distribuzione urbanistica ottenuta come da permesso anche catastalmente. la restante parte degli impianti al momento del sopralluogo risultano a norma.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

## 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)

## CONFINI

---

Lo stabile dove fanno parte i subalterni oggetto di perizia confina con Via A. Fabi, prop. ~~.....~~ nel via Augusta, traversa ASI.

Il singolo subalterno confina a sud con sub. 150 map. 837 a est e nord con sub 150 e 640, ad ovest con sub. 105-153.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	157,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	3,60 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>164,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2010 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 641, Sub. 159 Categoria F3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	641	159		F3						

### Corrispondenza catastale

Il fabbricato è in corso di costruzione destinazione F/3, quindi sprovvisto di piantina catastale. Quando verrà ultimato si dovrà procedere. Gli spazi in loco sono corrispondenti all'elaborato planimetrico allegato n°11.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

Non risultano trascrizioni di patti.

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

Beni comuni:  
sub 105 scala interna - 151 area esterna - 152 scala piano S1.

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

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La struttura è in C.A. prefabbricato costituita da travi e pilastri. Le finiture esterne sono in alcuni punti costituiti da ampie vetrate e le restante parti vengono realizzate in pannelli.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e al grezzo, ossia sprovvisto di tramezzature e pavimentazione.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1997 al 22/12/2005	**** Omissis ****	<b>Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Piacitelli Giovanni	17/03/1997	35147	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	27/03/1997	4640	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		a Frosinone	27/03/1997	915	10
Dal 22/12/2005 al 23/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Seraschi Pio		39028	9719
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	23/12/2005	19578	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
a Frosinone	23/12/2005	5609	1T		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio  
 Iscritto a Frosinone il 18/07/2008  
 Reg. gen. 2948 - Reg. part. .  
 Importo: € 20.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 10.000.000,00  
 Rogante: Piacitelli Giovanni  
 Data: 18/07/2008  
 N° repertorio: 64474  
 N° raccolta: 15660

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 26/09/2024  
Reg. gen. 2913 - Reg. part. .  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I.): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico.

N.T.A. del P.R.G.

Art. 30 e art. 31

(Zona D)

ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

N.T.A. del P.R.T. ASI

ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

Art. 17 "Zone a destinazione Servizi":

Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali,

sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi.

L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da

redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di

Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona.

Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

I.E.F.max = 2,00 mc/mq

I.U.F. max = 0,50 mq/mq

H max = 15 ml

D.C. min = H/2 con minimo 5 ml

D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml

= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml

= 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml

D.E. min = 10 ml  
D. Ab. min = 20 ml  
Vp > 10% di S.C.

Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi

pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato.

Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per

attività direzionali collegate alla produzione.

In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:

- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art.

16 - Zone a destinazione produttive;

- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della

cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso di costruire n°9848 del 15.06.06 - fabbricato commerciale direzionale f.14 mapp. 641 - 49-50-51-63.(Tale permesso a costruire è stato così articolato: in data 09/05/2000 prot. 13442 successivamente integrata a seguito dei pareri espressi dalla C.C.E. nelle sedute del 20.04.2001 15.06.2001 e 27.07.2001 in data 03/10/2001 con nota acquisita al protocollo con il n.29041 la società ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Frosinone via Casilina Nord 254 presentava istanza di concessione edilizia relativa alle opere di realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale -direzionale nell'ambito del Piano Attuativo del P.R.T. ASI approvato con delibera Commissionale n 109 del 12.12.1994 dell'Aggiornamento Industriale di Frosinone Zona Aeroporto su terreno distinto in catasto al foglio 14 mappali 641, 49,50,31,63). A seguito dell'acquisizione di tutti gli atti necessari al rilascio del Permesso di Costruire la società proprietaria ed assegnataria Immobiliare \*\*\*\*\* SRL trasmetteva titolo di proprietà ed il procedimento è stato svolto con acquisizione dei seguenti pareri N.O. e autorizzazioni:

-parere di ammissibilità trasmesso con nota 31.10.2001 prot. 14324;

Comunicazione di richiesta d'integrazione documentale e degli oneri di costruzione dovuti per l'intervento effettuata in data 30.09.2004 prot. 44967;

-Parere ASL rimesso in data 11/10/2003 prot.2898/03;

-Autorizzazione ex legge 64/74 della Regione Lazio Assessorato OO.PP. settore decentrato di Frosinone prot. 95116 del 23/07/2003 Posizione 1419/2003;

-Delibera di assegnazione dell'area del 26/07/2006 e successive N.O. ASI rilasciato in data 20/04/2006 e registrato al protocollo con il n.1706;

-Atto Unilaterale d'obbligo Notaio Ortolan del 07/06/2006 rep. 204435 in cui la società operante si impegna a cedere al Comune di Frosinone le aree a Verde Pubblico e a Parcheggio Pubblico;

-N.O. del Comando Provinciale Vigili del Fuoco datato 31/12/2003 prot.15201

-relazione tecnica 13/89, relazione e progetto legge 46/90, relazione calcolo 10/91 e documentazione fotografica.

Gli oneri di urbanizzazione vengono interamente pagati vedi allegato svincolo polizza.

Dia montacarichi 3225 del 01.02.2010 prot. 5521.

Certificato di agibilità abitabilità del 13.08.2012 prot. 44397 cabina elettrica. Permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010 opere di completamento dell'intervento di cui al permesso di costruire n9848 del 15/06/2006 e realizzazione cabina elettrica . Realizzazione Cabina elettrica che occorre per locale sub 102 part.641 foglio 14 insistente sull'attuale part.838 allora 641: Collaudo Statico permesso a costruire n°11217 del 25.10.2010, autorizzazione Genio Civile Pos. n 213/10/C prot. n 205467 del 01.10.10 cabina elettrica.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ma il sub.159 è da rifinire.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

## 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)

## CONFINI

---

Lo stabile dove fanno parte i subalterni oggetto di perizia confina con Via A. Fabi, prop. ~~200/2000~~ Via Augusta, traversa ASI.  
 Il singolo subalterno confina a sud con sub.322 strada. a est strada e mapp.641-837, ad ovest strada a nord con stada e 836.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Pascolo occupato da una strada da un'aiuola e da un semaforo	360,00 mq	360,00 mq	1	360,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>360,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>360,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 17/03/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 14, Part. 63 Qualità Pascolo Cl.u Superficie (ha are ca) 0360 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 9,00
Dal 17/03/1997 al 09/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 14, Part. 63 Qualità Pascolo Cl.u Superficie (ha are ca) 0360 Reddito dominicale € 17,00 Reddito agrario € 9,00
Dal 09/04/1997 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 14, Part. 63 Qualità Pascolo Cl.u Superficie (ha are ca) 0360 Reddito dominicale € 17,00 Reddito agrario € 9,00
Dal 22/12/2005 al 29/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 14, Part. 63 Qualità Pascolo Cl.u Superficie (ha are ca) 0360 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,09

## 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
14	63				Pascolo	u	0360 mq	0,17 €	0,09 €	

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

## PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Beni comuni:  
sub 105 scala interna - 151 area esterna - 152 scala piano S1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno di fatto occupato in parte da una strada, in parte dalla aiuola della strada e in parte dal semaforo e in parte da aiuola.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il terreno è di fatto occupato in parte da una strada, in parte dalla aiuola della strada e in parte dal semaforo e in parte da aiuola. Vedi allegato n°53-54 ricevuta il 05.05.2025 dal Comune di Frosinone Settore LL.PP. e Patrimonio Servizio Patrimonio ed Espropri Email: mauro.corsetti@comune.frosinone.it Tel.: 0775 2656547.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1997 al 22/12/2005	**** Omissis ****	<b>Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Piacitelli Giovanni	17/03/1997	35147	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	27/03/1997	4640	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	a Frosinone	27/03/1997	915	10	
Dal 22/12/2005 al 23/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Seraschi Pio		39028	9719
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	23/12/2005	19578	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	a Frosinone	23/12/2005	5609	1T	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Frosinone il 18/07/2008  
Reg. gen. 2948 - Reg. part. .  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.000.000,00  
Rogante: Piacitelli Giovanni  
Data: 18/07/2008  
N° repertorio: 64474  
N° raccolta: 15660

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 26/09/2024  
Reg. gen. 2913 - Reg. part. .  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

IL mappale foglio 14 part. 63 Zona D (P.R.T. A.S.I): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico.

N.T.A. del P.R.G.

Art. 30 e art. 31

(Zona D)

ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

N.T.A. del P.R.T. ASI

ZONA "D" Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa:

Art. 17 "Zone a destinazione Servizi":

Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi.

L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di

Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona.

Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

I.E.F.max = 2,00 mc/mq

I.U.F. max = 0,50 mq/mq

H max = 15 ml

D.C. min = H/2 con minimo 5 ml

D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml

= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml

= 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml

D.E. min = 10 ml

D. Ab. min = 20 ml

Vp > 10% di S.C.

Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi

pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato.

Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per

attività direzionali collegate alla produzione.

In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:

- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art.

16 - Zone a destinazione produttive;

- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della

cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Quanto in oggetto non costituisce Unità Immobiliare Urbana. Come precedentemente riportato, il terreno è di fatto occupato in parte da una strada, in parte dalla aiuola della strada e in parte dal semaforo e in parte da un aiuola.

N.B. Come si evince dal nulla Osta asi allegato n°23 del 19.01.2001 ( e anche allegato n°33 PC. 11217 del 25-10-2010), la particella n°63 viene riportata in stralcio catastale ma già nel rilievo altimetrico la stessa risulta occupata dalla strada e solo in piccola parte in rilievo di alcune decine di centimetri probabilmente da aiuola. Di fatto come riportato negli allegati n°53-54 la part.63 risulta occupata da strada e da aiuola.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non risultano vincoli ed oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per ogni singolo subalterno si è optato per la formazione di un lotto, in quanto dotati di accessi indipendenti e di metrature considerevoli.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.102, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 102, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 1.069.956,00

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.102, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo appoggiandosi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico. Nel particolare si è considerato un valore di 1350 €/mq a cui sono stati sottratti i costi da sostenere per le finiture pari a 450€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via Armando Fabi	1188,84 mq	900,00 €/mq	€ 1.069.956,00	100,00%	€ 1.069.956,00
				Valore di stima:	€ 1.069.956,00

Valore di stima: € 1.069.956,00

**Valore finale di stima: € 1.069.956,00**

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.102, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo appoggiandosi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico. Nel particolare si è considerato un valore di 1350 €/mq a cui sono stati sottratti i costi da sostenere per le finiture pari a 425€/mq più 25€/mq per onorario e spese tecniche comunali e catastali.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.153, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale.L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 153, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 249.849,00

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.153, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo appoggiandosi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico. Nel particolare si è considerato un valore di 1350 €/mq a cui sono stati sottratti i costi da sostenere per le finiture pari a 450€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via Armando Fabi	277,61 mq	900,00 €/mq	€ 249.849,00	100,00%	€ 249.849,00
				Valore di stima:	€ 249.849,00

Valore di stima: € 249.849,00

**Valore finale di stima: € 249.849,00**

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.153, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo appoggiandosi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico. Nel particolare si è considerato un valore di 1350 €/mq a cui sono stati sottratti i costi da sostenere per le finiture pari a 425€/mq più 25€/mq per onorario e spese tecniche comunali e catastali.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.154, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale e al suo interno ospita un ristorante. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 154, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 420.250,00

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.154, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Si riporta di seguito ai fini di una maggiore attendibilità della stima del valore del bene il metodo reddituale ossia prezzo annuo dell'affitto / saggio di interesse = valore dell'immobile. Il tasso di interesse si ottiene con la formula:

Interesse = C1 + C2 + C3 / P1 + P2 + P3

C1, C2 e C3 indicano il reddito ricavato dal canone di affitto dei comparables. Dopo aver effettuato le ricerche di mercato e le ponderazioni, ho calcolato il saggio di capitalizzazione, che è pari allo 0,057099. Pertanto  $24000\text{€}/0.057099=420322,5975936\text{€}$ . Mettendo a confronto i due metodi utilizzati si riporta come valore conclusivo € 420.250,00.

N.B. Come riportato in regolarità edilizia si precisa che presente nella parte antistante al sub.154 insistente sul sub.150, con destinazione catastale F1, un manufatto con struttura in acciaio, chiuso con vetri e un basamento non vetrato, che attualmente è utilizzato dal ristorante ma insiste su un altro subalterno non oggetto di pignoramento che però ne limita l'accesso. Rimane il fatto che il sub.154 presenta avere il diritto di servitù senza titolo su detta area F/1, occupata dal manufatto di cui sopra. Il sub.150 risulta essere di proprietà di IMMOBILIARE \*\*\*\*\* S.R.L. sede in BOVILLE ERNICA (FR) 02297990604 per la quota del 62024/100000 ( 0.62024) . Essendo tale manufatto 6,90 m x 8,90 m l'area pari a circa 61,41 mq ed essendo l'area totale del sub.105 295 mq la quantità in possesso della Immobiliare \*\*\*\*\* S.R.L. è di 182,97 mq. Rimane il fatto che la proprietà sub 150 è indivisa oltreché altri fattori tra cui standard di verde e di parcheggi e distanza dai Confini che sono necessari per eventuale regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Frosinone (FR) - Via Armando Fabi	205,00 mq	2.050,00 €/mq	€ 420.250,00	100,00%	€ 420.250,00
				Valore di stima:	€ 420.250,00

Valore di stima: € 420.250,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mman. edil. ab. f 14 p.641 sub 150.Si introduce un deprezzamento pari a 0€qualora il Giudice lo ritenga opportuno(costi non gravanti sulla procedura)	0,00	€

**Valore finale di stima: € 420.250,00**

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.154, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo appoggiandosi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Si riporta di seguito ai fini di una maggiore attendibilità della stima del valore del bene il metodo reddituale ossia prezzo annuo dell'affitto / saggio di interesse = valore dell'immobile. Il tasso di interesse si ottiene con la formula:

Interesse = C1 + C2 + C3 / P1 + P2 + P3

C1, C2 e C3 indicano il reddito ricavato dal canone di affitto dei comparables. Dopo aver effettuato le ricerche di mercato e le ponderazioni, ho calcolato il saggio di capitalizzazione, che è pari allo 0,057099. Pertanto  $24000\text{€}/0.057099=420322,5975936\text{€}$ . Mettendo a confronto i due metodi utilizzati si riporta come valore conclusivo € 420.250,00.

N.B. Come riportato in regolarità edilizia si precisa che presente nella parte antistante al sub.154 insistente sul sub.150, con destinazione catastale F1, un manufatto con struttura in acciaio, chiuso con vetri e un basamento non vetrato, che attualmente è utilizzato dal ristorante ma insiste su un altro subalterno non oggetto di pignoramento che però ne limita l'accesso. Rimane il fatto che il sub.154 presenta avere il diritto di servitù senza titolo su detta area F/1, occupata dal manufatto di cui sopra. Il sub.150 risulta essere di proprietà di IMMOBILIARE \*\*\*\*\* S.R.L. sede in BOVILLE ERNICA (FR) 02297990604 per la quota del 62024/100000 (0.62024). Essendo tale manufatto 6,90 m x 8,90 ml ossia pari a circa 61,41 mq ed essendo l'area totale del sub.105 295 mq la quantità in possesso della Immobiliare \*\*\*\*\* S.R.L. è di 182,97 mq. Rimane il fatto che la proprietà sub 150 è indivisa oltreché altri fattori tra cui standard di verde e di parcheggi e distanza dai Confini che sono necessari per eventuale regolarizzazione.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.158 (ex 155), fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale ed ospita un negozio. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 158, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 200.340,00

La stima dell'unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.158, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Si riporta di seguito ai fini di una maggiore attendibilità della stima del valore del bene il metodo reddituale ossia prezzo annuo dell'affitto / saggio di interesse = valore dell'immobile. Il tasso di interesse si ottiene con la formula:

Interesse = C1 + C2 + C3 / P1 + P2 + P3 C1, C2 e C3 indicano il reddito ricavato dal canone di affitto dei comparables. Dopo aver effettuato le ricerche di mercato e le ponderazioni, ho calcolato il saggio di capitalizzazione, che è pari allo 0,071878. Pertanto  $14400\text{€}/0,071878= 200339,46409193\text{€}$ . Mettendo a confronto i due metodi utilizzati si riporta come valore conclusivo € 200.340,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Frosinone (FR) - Via	111,30 mq	1.800,00 €/mq	€ 200.340,00	100,00%	€ 200.340,00

Armando Fabi					
				Valore di stima:	€ 200.340,00

Valore di stima: € 200.340,00

**Valore finale di stima: € 200.340,00**

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.158, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo appoggiandosi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Si riporta di seguito ai fini di una maggiore attendibilità della stima del valore del bene il metodo reddituale ossia prezzo annuo dell'affitto / saggio di interesse = valore dell'immobile. Il tasso di interesse si ottiene con la formula:

Interesse =  $C1 + C2 + C3 / P1 + P2 + P3$  C1, C2 e C3 indicano il reddito ricavato dal canone di affitto dei comparables. Dopo aver effettuato le ricerche di mercato e le ponderazioni, ho calcolato il saggio di capitalizzazione, che è pari allo 0,071878. Pertanto  $14400€ / 0,071878 = 200339,46409193€$ . Mettendo a confronto i due metodi utilizzati si riporta come valore conclusivo € 200.340,00.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.156, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone. Nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. Il locale con destinazione d'uso in parte a deposito e in parte a garage risulta rifinito e dotato di impianto antincendio. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 156, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.275.673,78

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.156, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Frosinone (FR) - Via Armando Fabi	1293,59 mq	986,15 €/mq	€ 1.275.673,78	100,00%	€ 1.275.673,78
				Valore di stima:	€ 1.275.673,78

Valore di stima: € 1.275.673,78

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
tramezzature - pitture interne per locali deposito 180 mq * (35+10,021)	8103,78	€
Porte n°2	500,00	€
Adeguamento e nuovo impianto elettrico per i due locali deposito (1 punto luce e 1 punto presa per ogni locale)	1750,00	€
Costo docfa catasto tecnico e spese catastali	1350,00	€
costo CILA comune	1450,00	€

**Valore finale di stima: € 1.262.520,00**

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.156, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo appoggiandosi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico.

### LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.159 (ex 155) collega, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare presenta avere una destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo e da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 159, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 114.800,00

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.159, è stata effettuata

sulla base del metodo comparativo appoggiandosi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico. Nel particolare si è considerato un valore di 1250 €/mq a cui sono stati sottratti i costi da sostenere per le finiture pari a 550€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via Armando Fabi	164,00 mq	700,00 €/mq	€ 114.800,00	100,00%	€ 114.800,00
				Valore di stima:	€ 114.800,00

Valore di stima: € 114.800,00

**Valore finale di stima: € 114.800,00**

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 14 part.641 sub.159, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo appoggiandosi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico. Nel particolare si è considerato un valore di 1250 €/mq a cui sono stati sottratti i costi da sostenere per le finiture pari a 525€/mq più 25€/mq per onorario e spese tecniche comunali e catastali.

## LOTTO 7

- Bene N° 7 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi**  
 Il terreno foglio 14 part.63, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. Il terreno è di fatto occupato in parte da una strada, in parte dalla aiuola della strada e in parte dal semaforo . Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. Il terreno è situato in una parte è dotata di parcheggi. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 63, Qualità Pascolo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 36.000,00  
 La stima del terreno in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Frosinone (FR) - Via Armando Fabi	360,00 mq	100,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
				Valore di stima:	€ 36.000,00

Valore di stima: € 36.000,00

**Valore finale di stima: € 36.000,00**

La stima del terreno in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo appoggiandosi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento.

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

Frosinone, li 24/06/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Varriale Raffaele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Seraschi Pio\_22122005\_39028
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - 441\_Piacitelli Giovanni\_17031997\_35147
- ✓ N° 3 Altri allegati - visura foglio 14 part.641 sub.102 p.t f-3
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura foglio 14 part.641 sub.153 p.t f-3

- ✓ N° 5 Altri allegati - visura foglio 14 part.641 sub.155 p.t. C-1
- ✓ N° 6 Altri allegati - visura foglio 14 part.641 sub.154 p.t. C-1
- ✓ N° 7 Altri allegati - visura foglio 14 part.641 sub.156 p.s1. C-2
- ✓ N° 8 Altri allegati - TERRENO foglio 14 part.63
- ✓ N° 9 Altri allegati - Storica terreno foglio 14 641
- ✓ N° 10 Altri allegati - visura foglio 14 part,641 sub.158
- ✓ N° 11 Altri allegati - visura foglio 14 part.641 sub.159
- ✓ N° 12 Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ N° 13 Altri allegati - elenco subalterni
- ✓ N° 14 Altri allegati - foglio 14 part.641 sub.vari per soggetto
- ✓ N° 15 Altri allegati - mappa foglio 14 part.641- terreno part.63
- ✓ N° 16 Altri allegati - PLN\_ foglio 14 part.641 sub.154 p.t. C-1
- ✓ N° 17 Altri allegati - PLN\_ foglio 14 part.641 sub.156 p.s1. C-2
- ✓ N° 18 Altri allegati - PLN\_ foglio 14 part.641 sub.158 p.t
- ✓ N° 19 Altri allegati - CDU - foglio 14 part.641-63
- ✓ N° 20 Altri allegati - Elaborato fotografico
- ✓ N° 21 Altri allegati - verbale sopralluogo del 16.03.2025
- ✓ N° 22 Altri allegati - Delega Armando Fabi \*\*\*\*\*
- ✓ N° 23 Altri allegati - Planimetria Nulla osta ASI
- ✓ N° 24 Altri allegati - Piante e Prospetti nulla osta ASI
- ✓ N° 25 Altri allegati - Allegati Nulla osta ASI
- ✓ N° 26 Altri allegati - agibilità-abitabilità cabina elettrica foglio 14 part.838
- ✓ N° 27 Altri allegati - Autorizzazione svincolo polizza pagamento oneri urbanizzazione
- ✓ N° 28 Altri allegati - Deposito sismico montacarichi
- ✓ N° 29 Altri allegati - Dia montacarichi 3225 del 01.02.2010 prot.5521
- ✓ N° 30 Altri allegati - P di C n°11217 del 25.10.2010 opere C al p n°9848 del 15.06.06 e realizzazione nuova cabina elettrica
- ✓ N° 31 Altri allegati - Permesso di costruire n°9848 del 15.06.06
- ✓ N° 32 Altri allegati - permesso a costruire 11217 del 25.10.2010 - Imquadramento territoriale e nuova cabina enel
- ✓ N° 33 Altri allegati - permesso a costruire 11217 del 25.10.2010 - Pianta Prospetto e Sezioni

- ✓ N° 34 Altri allegati - visura foglio 14 part.641 sub.150 "dove insiste manufatto edilizio"
- ✓ N° 35 Altri allegati - Contratto di locazione sub.154
- ✓ N° 36 Google maps
- ✓ N° 37 Altri allegati - Ispezione ipotecaria foglio 14 part.641 sub. 102
- ✓ N° 38 Altri allegati - Ispezione ipotecaria foglio 14 part.641 sub.156
- ✓ N° 39 Altri allegati - Ispezione ipotecaria foglio 14 part.641 ex sub.155
- ✓ N° 40 Altri allegati - Ispezione ipotecaria foglio 14 part.641 sub.154
- ✓ N° 41 Altri allegati - Ispezione ipotecaria foglio 14 part.641 sub.153
- ✓ N° 42 Altri allegati - Ispezione ipotecaria foglio 14 part.63
- ✓ N° 43 Altri allegati - Restrizione di beni n. 3056 del 04112010
- ✓ N° 44 Altri allegati - Insezione ipotecaria foglio 14 part.641 sub 150
- ✓ N° 45 Altri allegati - nota Atto del 03052024 Pubblico ufficiale SANTACROCE ANTONIO per foglio 14 part.641 sub150
- ✓ N° 46 Altri allegati - invio raccomandata \*\*\*\*\*
- ✓ N° 47 Altri allegati - Raccomandata ricevuta di ritorno \*\*\*\*\*
- ✓ N° 48 Altri allegati - convocazioni
- ✓ N° 49 Altri allegati - Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate
- ✓ N° 50 Altri allegati - Contratto locazioneA.Fabi246 sub.158
- ✓ N° 51 Altri allegati - Registrazione reg.contratto\_a.fabi sub.158
- ✓ N° 52 Altri allegati - REGISTR CONTRATTO sub.154
- ✓ N° 53 Altri allegati - Sovrapposizione tra catastale e attuale situazione viaria con intestatari FOGLIO\_14\_PART\_63
- ✓ N° 54 Altri allegati - e mail del 05.05.2025 Geom Corsetti Mauro (1)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.102, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 102, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I.): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico. N.T.A. del P.R.G. Art. 30 e art. 31 (Zona D) ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C. Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato. Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per attività direzionali collegate alla produzione. In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria: - le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 - Zone a destinazione produttive; - per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi  
L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.153, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale.L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 153, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I.): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico. N.T.A. del P.R.G. Art. 30 e art. 31 (Zona D) ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C. Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato. Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per attività direzionali collegate alla produzione. In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria: - le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 - Zone a destinazione produttive; - per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

**Prezzo base d'asta: € 249.849,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.154, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale e al suo interno ospita un ristorante. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 154, Zc. 2, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico. N.T.A. del P.R.G. Art. 30 e art. 31 (Zona D) ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C. Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato. Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per attività direzionali collegate alla produzione. In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria: - le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 - Zone a destinazione produttive; - per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

**Prezzo base d'asta: € 420.250,00**

## LOTTO 4

• **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.158 (ex 155), fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale ed ospita un negozio. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 158, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I.): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico. N.T.A. del P.R.G. Art. 30 e art. 31 (Zona D) ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C. Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato. Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per attività direzionali collegate alla produzione. In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria: - le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 - Zone a destinazione produttive; - per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

**Prezzo base d'asta: € 200.340,00**

## LOTTO 5

• **Bene N° 5** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.156, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone. Nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. Il locale con destinazione d'uso in parte a deposito e in parte a garage risulta rifinito e dotato di impianto antincendio. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 156, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I.): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico. N.T.A. del P.R.G. Art. 30 e art. 31 (Zona D) ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C. Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato. Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per attività direzionali collegate alla produzione. In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria: - le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 - Zone a destinazione produttive; - per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

**Prezzo base d'asta: € 1.262.520,00**

## LOTTO 6

• **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.159 (ex 155) collega, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare presenta avere una destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo e da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 159, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il mappale foglio 14 part.641 Zona D (P.R.T. A.S.I.): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico. N.T.A. del P.R.G. Art. 30 e art. 31 (Zona D) ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C. Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato. Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per attività direzionali collegate alla produzione. In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria: - le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 - Zone a destinazione produttive; - per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

**Prezzo base d'asta: € 114.800,00**

## LOTTO 7

• **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Fabi

Il terreno foglio 14 part.63, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. Il terreno è di fatto occupato in parte da una strada, in parte dalla aiuola della strada e in parte dal semaforo . Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. Il terreno è situato in una parte è dotata di parcheggi. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 63, Qualità Pascolo

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

Destinazione urbanistica: IL mappale foglio 14 part. 63 Zona D (P.R.T. A.S.I): zona a destinazione Servizi art. 17 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risultano soggetti a vincolo, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D.Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 ( i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico. N.T.A. del P.R.G. Art. 30 e art. 31 (Zona D) ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 -Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C. Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato. Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per attività direzionali collegate alla produzione. In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria: - le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 - Zone a destinazione produttive; - per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

**Prezzo base d'asta: € 36.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.069.956,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Armando Fabi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 102, Categoria F3	<b>Superficie</b>	1188,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in ottimo stato conservativo. Internamente è da rifinire.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.102, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 249.849,00**

Bene N° 2 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Armando Fabi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 153, Categoria F3	<b>Superficie</b>	277,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.153, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 420.250,00**

Bene N° 3 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Armando Fabi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 154, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	205,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in ottimo stato conservativo. Il sub. 154 internamente risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.154, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale e al suo interno ospita un ristorante. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

#### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.340,00

Bene N° 4 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Armando Fabi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 158, Categoria C1	<b>Superficie</b>	111,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.158 (ex 155), fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale ed ospita un negozio. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

#### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.262.520,00

Bene N° 5 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Armando Fabi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 156, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1293,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.156, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone. Nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. Il locale con destinazione d'uso in parte a deposito e in parte a garage risulta rifinito e dotato di impianto antincendio. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.800,00

Bene N° 6 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Armando Fabi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 641, Sub. 159, Categoria F3	<b>Superficie</b>	164,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare foglio 14 part.641 sub.159 (ex 155) collega, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. L'unità immobiliare presenta avere una destinazione d'uso commerciale, ma si trova in stato grezzo e da rifinire. Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. La porzione di stabile è dotata di parcheggi interno all'area recintata e anche nell'area esterna. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Bene N° 7 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Armando Fabi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 63, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	360,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il terreno foglio 14 part.63, fa parte di uno stabile sito in zona Aeroporto del Comune di Frosinone nelle vicinanze si trova anche il nuovo ospedale. Il terreno è di fatto occupato in parte da una strada, in parte		



dalla aiuola della strada e in parte dal semaforo . Risulta ben collegato sia verso la zona residenziale della Città di Frosinone che dal casello autostradale da cui dista 4,6 km. Il terreno e situato in una parte è dotata di parcheggi. Nella prossimità ci sono le scuole, una struttura sanitaria privata mercatopoli e verso nord una zona industriale costituita da piccole aziende.

**Vendita soggetta a IVA:**

N.D.

**Stato di occupazione:**

Occupato da terzi senza titolo



**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI****Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 26/09/2024

Reg. gen. 2913 - Reg. part. .

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI****Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 26/09/2024

Reg. gen. 2913 - Reg. part. .

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI****Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 26/09/2024

Reg. gen. 2913 - Reg. part. .

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI****Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 26/09/2024

Reg. gen. 2913 - Reg. part. .

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI**

---

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 26/09/2024  
Reg. gen. 2913 - Reg. part. .  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI**

---

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 26/09/2024  
Reg. gen. 2913 - Reg. part. .  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO FABI**

---

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 26/09/2024  
Reg. gen. 2913 - Reg. part. .  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura