

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sabellico Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	11

Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	23



Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2020 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.364,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica.....	28



INCARICO

All'udienza del 24/11/2020, il sottoscritto Geom. Sabellico Marco, con studio in Via Santa Cecilia, 98 - 03011 - Alatri (FR), email geomarco.sabellico@libero.it, PEC marco.sabellico@geopec.it, Fax 0775409067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Trattasi di un fabbricato di due piani dei quali uno interrato, in pessime condizioni, adibito a centro sportivo, sito in Frosinone, località Fontana Tonica, censito nel N.C.E.U. al foglio 30 di Frosinone, mappale n. 1198, categoria C/1, classe 7, della consistenza catastale di mq 139 di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile risulta in stato di abbandono in pessimo stato strutturale e di manutenzione con gravi danni causati da atti vandalici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Trattasi di un terreno adibito a centro sportivo della superficie catastale di mq 5679, recintato sul quale sono stati realizzati n. 2 campi da calcetto ed un fabbricato abusivo, parte a destinazione sportiva o ricreativa e parte a locali tecnici; le strutture abusive dovranno essere demolite con oneri a carico dell'aggiudicatario all'asta. I campi da calcetto e la recinzione sono in cattivo stato di manutenzione. Il terreno è per molta parte ricoperto di rovi e arbusti. Nella parte ovest, a pochi metri dall'argine sinistro del Fiume Cosa, tra le vegetazione sono stati individuati dei cumuli di rifiuto costituiti da scarti di tappeto erboso sintetico che dovranno essere smaltiti in discarica con ogni onere posto a carico dell'aggiudicatario all'asta.

L'immobile è ubicato in Frosinone, località Fontana Tonica, in via Colle La Pila e nel N.C.T. è distinto al foglio 30 di Frosinone, particella n. 53, qualità Seminativo Arborato, consistenza are 56 e centiare 79 di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile risulta in stato di abbandono.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Trattasi di un terreno di modestissime dimensioni, confinante con il fiume Cosa.

L'immobile è ubicato in Frosinone, località Fontana Tonica ed è distinto nel N.C.T. al foglio 30 di Frosinone, particella n. 52, qualità Bosco Ceduo, consistenza are 3 e centiare 30 di proprietà della società esecutata **** Omissis ****.



La vendita del bene è soggetta IVA.

Il terreno risulta incolto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA



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)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

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

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

L'immobile confina con tutti i lati con la particella n. 53 del medesimo foglio n. 30 di Frosinone, anch'essa colpita dalla procedura esecutiva e compresa nel lotto posto in vendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

L'immobile confina le particelle nn. 52, 79, 1089 e 1198 del medesimo foglio n. 30 di Frosinone, salvo altri



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

L'immobile confina con il fiume Cosa, le particelle nn. 53, 78 e 850 del medesimo foglio n. 30 di Frosinone, salvo altri

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Spogliatoi e docce	64,00 mq	79,36 mq	0,40	39,68 mq	2,55 m	S1
Commerciale	70,10 mq	79,36 mq	1,00	79,36 mq	3,05 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				119,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,04 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno in zona a Verde del P.R.G. di Frosinone	5679,00 mq	5679,00 mq	1,00	5679,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5679,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5679,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno in zona a Verde del P.R.G. di Frosinone	330,00 mq	330,00 mq	1,00	330,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				330,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1994 al 06/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1198, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 139 Superficie catastale 115 mq Rendita € 3.036,61 Piano T-S1
Dal 06/07/2002 al 15/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1198, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 139 Superficie catastale 115 mq Rendita € 3.036,61 Piano T-S1

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi. Visto lo stato di notevole degrado dell'immobile l'inquadramento catastale più corretto sarebbe "Fabbricato collabente" categoria F/2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1993 al 10/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 53 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.57.60 Reddito dominicale € 23,80 Reddito agrario € 20,82
Dal 10/12/1993 al 06/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 53 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.57.60 Reddito dominicale € 23,80 Reddito agrario € 20,82
Dal 06/07/2002 al 20/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 53 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.57.60 Reddito dominicale € 23,80 Reddito agrario € 20,82
Dal 20/12/2002 al 15/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 53 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.56.79 Reddito dominicale € 23,46



		Reddito agrario € 20,82
--	--	-------------------------



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1993 al 10/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 52 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,20
Dal 10/12/1993 al 06/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 52 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,20
Dal 06/07/2002 al 15/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 52 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,20



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1198		1	C1	7	139	115 mq	3033,61 €	T-S1	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	53				Seminativo arborato	2	00.56.79 mq	23,46 €	20,53 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	52				Bosco ceduo	2	00.03.30 mq	0,68 €	0,2 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

L'immobile è di natura abusiva ed esiste domanda di condono edilizio presentata al Comune di Frosinone il 01/03/1995 prot. n. 6960. La pratica necessita di essere completata come spiegato nel seguito.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Trattasi di un terreno adibito a centro sportivo della superficie catastale di mq 5679, recintato sul quale sono stati realizzati n. 2 campi da calcetto ed un fabbricato abusivo, parte a destinazione sportiva o ricreativa e parte a locali tecnici; i fabbricati abusivi dovranno essere demoliti con oneri a carico dell'aggiudicatario all'asta. Nella parte ovest, a pochi metri dall'argine sinistro del Fiume Cosa, sono stati scorti dei cumuli di rifiuto, costituiti da scarti di tappeto erboso sintetico, che dovranno essere smaltiti con ogni onere posto a carico dell'aggiudicatario all'asta. Le spese di tale adempimento sono state calcolate in maniera forfettaria in € 7.000,00 e verranno detratte dal valore di stima del lotto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

L'immobile è in pessimo stato conservativo. All'atto dei sopralluoghi il fabbricato è stato rinvenuto in completo stato di abbandono e totalmente danneggiato da atti vandalici. Al piano interrato sono state asportate le porte, danneggiati tutti gli infissi e vandalizzate le pareti. Le infiltrazioni meteoriche provenienti da ampie falle apertesi nella copertura del piano superiore e l'umidità stessa assorbita dalle pareti contro terra, rendono l'intero piano interrato impraticabile, infatti le operazioni di sopralluogo sono state svolte, considerato il pericolo di distacco di materiale dal solaio in latero cemento, dall'esterno. Il piano terra è allo stesso modo inaccessibile, dal tetto con orditura in legno sono cadute molte tegole in laterizio e altre risultano pericolanti. Il controsoffitto è completamente crollato e molte delle tramezzature interne sono state divelte. Non esistono più impianti ed il pavimento è interamente ricoperto da un letto di macerie. Nelle pareti perimetrali sono presenti graffiti e scritte eseguite da vandali e writer.

Essendo la struttura di natura abusiva, per ottenere il rilascio della prescritta Concessione Edilizia in Sanatoria, richiesta ai sensi della L. 724/94 con domanda presentata al Comune di Frosinone il 01/03/1995 e assunta al prot. n. 6960, necessita di un completo intervento di adeguamento sismico da eseguirsi ai sensi della L.47/85 e ss.mm.ii. Per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, è necessario inoltre acquisire il N.O. ai sensi dell'art. 32 L. 47/85, visto che l'immobile abusivo ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.lgs. 42/04, nella fascia di rispetto del Fiume Cosa. In merito all'istanza di sanatoria edilizia, lo scrivente riferisce di avere estratto, dal fascicolo del Comune di Frosinone messogli a disposizione a seguito di richiesta di accesso ad atti amministrativi, copia di una attestazione di accogliibilità della stessa, rilasciata il 19/01/2000 ad uno dei comproprietari di allora. Sempre da quanto emerso dal predetto fascicolo risulta versata l'intera oblazione autodeterminata. Risultano ancora da pagare gli oneri concessori e l'indennità risarcitoria del c.d. danno ambientale. Non è possibile determinare l'ammontare esatto di tali importi. Per la definizione complessiva della sanatoria edilizia si presume verosimile una cifra totale di circa € 18.000,00 che comprende, oltre le anzidette voci, anche le prestazioni tecniche. Tale importo, insieme ad altri oneri riferiti nei relativi beni che compongono il lotto, verranno detratti dal valore di stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Il terreno è incolto e ricoperto di arbusti, rovi ed altra vegetazione spontanea. Le installazioni che vi risultano ubicate sono in pessimo stato conservativo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Sul terreno sono presenti solo arbusti e vegetazione tipica delle sponde dei corsi d'acqua.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Il fabbricato è composto da due piani, uno dei quali seminterrato. Il piano interrato è in muratura ordinaria e solaio in latero cemento. Il piano terra è realizzato con pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato e copertura con orditura in legno e sovrastante manto di tegole laterizie. La struttura è stata completamente vandalizzata. Il manto di copertura presenta diversi squarci che hanno consentito alle intemperie di entrare all'interno dei locali e rovinarli. I vandali hanno fatto il resto devastando tutto. L'immobile è da ristrutturare

completamente attendendosi scrupolosamente alle modalità previste dalle leggi sul condono edilizio, che, si precisa, non permettono la demolizione e ricostruzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Il terreno è adibito a centro sportivo, anche se da vari anni tempo non attivo. Esso ha superficie catastale di mq 5679. Su di esso stati realizzati n. 2 campi da calcetto ed un fabbricato abusivo, parte a destinazione sportiva o ricreativa e parte a locali tecnici; le strutture abusive dovranno essere demolite con oneri a carico dell'aggiudicatario all'asta. I campi da calcetto e la recinzione sono in cattivo stato di manutenzione. Il terreno è per molta parte ricoperto da rovi, arbusti e vegetazione spontanea. Nella parte ovest, a pochi metri dall'argine sinistro del Fiume Cosa in parte ricoperti dalla vegetazione, sono stati individuati dei cumuli di rifiuto costituiti da scarti di tappeto erboso sintetico che dovranno essere smaltiti con oneri a completo carico dell'aggiudicatario all'asta.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Sul terreno sono presenti solo arbusti e vegetazione tipica delle sponde dei corsi d'acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile versa in completo stato di abbandono e non essendo utilizzabile può essere ritenuto libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile versa in completo stato di abbandono e non essendo utilizzabile può essere ritenuto libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1993 al 10/12/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	01/09/1993	18676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	29/09/1993	12861	10339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/1993 al 06/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli Giovanni	10/12/1993	23349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	15/12/1993	17242	13529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2002 al 14/10/2021	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	06/07/2002	1572	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/08/2002	14568	10809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1993 al 10/12/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	01/09/1993	18676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	29/09/1993	12861	10339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/1993 al 06/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli Giovanni	10/12/1993	23349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	15/12/1993	17242	13529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2002 al 14/10/2021	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	06/07/2002	1572	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei	02/08/2002	14568	10809

		RR.II. di Frosinone			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1993 al 10/12/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	01/09/1993	18676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	29/09/1993	12861	10339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/1993 al 06/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli Giovanni	10/12/1993	23349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	15/12/1993	17242	13529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2002 al	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			

14/10/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	06/07/2002	1572	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/08/2002	14568	10809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
 Iscritto a Frosinone il 23/07/2019
 Reg. gen. 11985 - Reg. part. 1552
 Quota: 1/1
 Importo: € 10.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 8.307,00
 Rogante: Corte d'Appello di Roma
 Data: 19/04/2019
 N° repertorio: 3028
 N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2020

Reg. gen. 1680 - Reg. part. 1331

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto pubblico amministrativo

Iscritto a Frosinone il 27/06/2002

Reg. gen. 11307 - Reg. part. 1998

Quota: 1/4

Importo: € 2.484,57

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.969,14

Rogante: Serv.risc.tributi concessione di Frosinone

Data: 05/06/2002

N° repertorio: 10123

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 23/07/2019

Reg. gen. 11985 - Reg. part. 1552

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 8.307,00

Rogante: Corte d'Appello di Roma

Data: 19/04/2019

N° repertorio: 3028

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2020

Reg. gen. 1680 - Reg. part. 1331

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Sul terreno grava un'ipoteca legale del 05/06/2002 per € 4969,14 a favore del Servizio di Riscossione Tributi Concessione di Frosinone, contro **** Omissis **** soggetto terzo ex proprietario per la quota di 1/4.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto pubblico amministrativo

Iscritto a Frosinone il 27/06/2002

Reg. gen. 11307 - Reg. part. 1998

Quota: 1/4

Importo: € 2.484,57

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.969,14

Rogante: Serv.risc.tributi concessione di Frosinone

Data: 05/06/2002

N° repertorio: 10123

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 23/07/2019

Reg. gen. 11985 - Reg. part. 1552

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 8.307,00

Rogante: Corte d'Appello di Roma

Data: 19/04/2019

N° repertorio: 3028

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2020

Reg. gen. 1680 - Reg. part. 1331

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Sul terreno grava un'ipoteca legale del 05/06/2002 per € 4969,14 a favore del Servizio di Riscossione Tributi Concessione di Frosinone, contro **** Omissis **** soggetto terzo ex proprietario per la quota di 1/4.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

L'immobile ricade in area Verde del vigente P.R.G. approvato con D.M. n. 1400 del 21/03/1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27/04/1972 e ss.mm.ii. L'area è inoltre vincolata ai sensi del art. 142 lettera c) D.Lgs 42/04 poiché interna alla fascia di rispetto del fiume Cosa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

L'immobile ricade in area Verde del vigente P.R.G. approvato con D.M. n. 1400 del 21/03/1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27/04/1972 e ss.mm.ii. L'area è inoltre vincolata ai sensi del art. 142 lettera c) D.Lgs 42/04 poiché interna alla fascia di rispetto del fiume Cosa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

L'immobile ricade in area Verde del vigente P.R.G. approvato con D.M. n. 1400 del 21/03/1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27/04/1972 e ss.mm.ii. L'area è inoltre vincolata ai sensi dell' art. 142 lettera c) D.Lgs 42/04 poiché interno alla fascia di rispetto del fiume Cosa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

L'immobile è di natura abusiva, per ottenere il rilascio della prescritta Concessione Edilizia in Sanatoria, richiesta ai sensi della L. 724/94 con domanda presentata al Comune di Frosinone il 01/03/1995 e assunta al prot. n. 6960, necessita di un completo intervento di adeguamento sismico da eseguirsi ai sensi della L.47/85 e ss.mm.ii. Per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, è necessario inoltre acquisire il N.O. ai sensi dell'art. 32 L. 47/85, visto che l'immobile abusivo ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.lgs. 42/04, nella fascia di rispetto del Fiume Cosa. In merito all'istanza di sanatoria edilizia, lo scrivente riferisce di avere estratto, dal fascicolo del Comune di Frosinone messogli a disposizione a seguito di richiesta di accesso ad atti amministrativi, copia di una attestazione di accogliibilità della stessa, rilasciata il 19/01/2000 ad uno dei comproprietari di allora. Sempre da quanto emerso dal predetto fascicolo risulta versata l'intera oblazione autodeterminata. Risultano ancora da pagare gli oneri concessori e l'indennità risarcitoria del c.d. danno ambientale. Non è possibile determinare l'ammontare esatto di tali importi. Per la definizione complessiva della sanatoria edilizia si presume verosimile una cifra totale di circa € 18.000,00 che comprende oltre che le anzidette voci anche le prestazioni tecniche. Tale importo, insieme ad altri oneri riferiti nei relativi beni che compongono il lotto, verranno detratti dal valore di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



In considerazione dell'interdipendenza degli immobili, costituenti unitamente un complesso sportivo, si è ritenuto procedere alla formazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica
Trattasi di un fabbricato di due piani dei quali uno interrato, in pessime condizioni, adibito a centro sportivo, sito in Frosinone, località Fontana Tonica, censito nel N.C.E.U. al foglio 30 di Frosinone, mappale n. 1198, categoria C/1, classe 7, della consistenza catastale di mq 139 di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1198, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.520,00
La valutazione scaturisce da un'indagine volta ad accertare i prezzi praticati nel mercato immobiliare della zona per immobili con caratteristiche simili, nonché i valori di compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. Essa tiene conto, inoltre, dello stato di conservazione e manutenzione, delle superfici lorde, delle rifiniture, dell'ubicazione e di ogni altro elemento utile e concorrente alla determinazione del valore stesso
Alla stima verrà detratto l'importo totale di € 18.000,00 ritenuto congruo per la completa definizione della pratica di sanatoria edilizia. Tale cifra comprende, gli oneri concessori, il c.d. danno ambientale da versare al Comune di Frosinone e le prestazioni tecniche.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica
Trattasi di un terreno adibito a centro sportivo della superficie catastale di mq 5679, recintato sul quale sono stati realizzati n. 2 campi da calcetto ed un fabbricato abusivo, parte a destinazione sportiva o ricreativa e parte a locali tecnici; le strutture abusive dovranno essere demolite con oneri a carico dell'aggiudicatario all'asta. I campi da calcetto e la recinzione sono in cattivo stato di manutenzione. Il terreno è per molta parte ricoperto di rovi e arbusti. Nella parte ovest, a pochi metri dall'argine sinistro del Fiume Cosa, tra le vegetazione sono stati individuati dei cumuli di rifiuto costituiti da scarti di tappeto erboso sintetico che dovranno essere smaltiti in discarica con ogni onere posto a carico dell'aggiudicatario all'asta. L'immobile è ubicato in Frosinone, località Fontana Tonica, in via Colle La Pila e nel N.C.T. è distinto al foglio 30 di Frosinone, particella n. 53, qualità Seminativo Arborato, consistenza are 56 e centiare 79 di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 53, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.864,00
La valutazione scaturisce da un'indagine volta ad accertare i prezzi praticati nel mercato immobiliare della zona per immobili con caratteristiche simili, nonché i valori di compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.
Alla stima verrà detratto l'importo totale di € 13.000,00 (€ 7.000,00 + € 6.000,00) rispettivamente per lo smaltimento dei rifiuti del tappeto erboso sintetico e per la demolizione delle strutture abusive.



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica

Trattasi di un terreno di modestissime dimensioni, confinante con il fiume Cosa. L'immobile è ubicato in Frosinone, località Fontana Tonica ed è distinto nel N.C.T. al foglio 30 di Frosinone, particella n. 52, qualità Bosco Ceduo, consistenza are 3 e centiare 30 di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 52, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 1.980,00

La valutazione scaturisce da un'indagine volta ad accertare i prezzi praticati nel mercato immobiliare della zona per immobili con caratteristiche simili, nonché i valori di compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	119,04 mq	500,00 €/mq	€ 59.520,00	100,00%	€ 59.520,00
Bene N° 2 - Terreno Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	5679,00 mq	16,00 €/mq	€ 90.864,00	100,00%	€ 90.864,00
Bene N° 3 - Terreno Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica	330,00 mq	6,00 €/mq	€ 1.980,00	100,00%	€ 1.980,00
Valore di stima:					€ 152.364,00

Valore di stima: € 152.364,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri previsti per il completamento dell'istanza di sanatoria edilizia del fabbricato mappale n. 1198	18000,00	€
Costi previsti per la demolizione delle strutture abusive ubicate sul terreno particella n. 53	6000,00	€
Spese previste per lo smaltimento dei rifiuti costituiti da scarti di manto erboso sintetico presenti sul terreno particella n. 53	7000,00	€

Valore finale di stima: € 121.364,00

La stima scaturisce da un'indagine volta ad accertare i prezzi praticati nel mercato immobiliare della zona per immobili con caratteristiche simili, nonché i valori di compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare O.M.I. Essa tiene conto, inoltre, dello stato di conservazione e manutenzione, delle superfici lorde, delle rifiniture, dell'ubicazione e di ogni altro elemento utile e concorrente alla determinazione del valore stesso

Il valore finale è stato ottenuto sottraendo al valore di stima i costi per, per la completa definizione della pratica di sanatoria edilizia, la demolizione delle strutture abusive e lo smaltimento dei rifiuti presenti in prossimità della sponda del fiume Cosa.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Su entrambi i terreni grava un'ipoteca del 05/06/2002 a favore del Servizio di Riscossione Tributi Concessione di Frosinone, contro **** Omissis **** soggetto terzo ex proprietario per la quota di 1/4.

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.

Alatri, li 16/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sabellico Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 15/10/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione estratta dal Comune di Frosinone
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie ubicative e grafico stato attuale dei fabbricati
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Richieste effettuate per l'espletamento dell'incarico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica
Trattasi di un fabbricato di due piani dei quali uno interrato, in pessime condizioni, adibito a centro sportivo, sito in Frosinone, località Fontana Tonica, censito nel N.C.E.U. al foglio 30 di Frosinone, mappale n. 1198, categoria C/1, classe 7, della consistenza catastale di mq 139 di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1198, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area Verde del vigente P.R.G. approvato con D.M. n. 1400 del 21/03/1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27/04/1972 e ss.mm.ii. L'area è inoltre vincolata ai sensi del art. 142 lettera c) D.Lgs 42/04 poiché interna alla fascia di rispetto del fiume Cosa.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica
Trattasi di un terreno adibito a centro sportivo della superficie catastale di mq 5679, recintato sul quale sono stati realizzati n. 2 campi da calcetto ed un fabbricato abusivo, parte a destinazione sportiva o ricreativa e parte a locali tecnici; le strutture abusive dovranno essere demolite con oneri a carico dell'aggiudicatario all'asta. I campi da calcetto e la recinzione sono in cattivo stato di manutenzione. Il terreno è per molta parte ricoperto di rovi e arbusti. Nella parte ovest, a pochi metri dall'argine sinistro del Fiume Cosa, tra le vegetazione sono stati individuati dei cumuli di rifiuto costituiti da scarti di tappeto erboso sintetico che dovranno essere smaltiti in discarica con ogni onere posto a carico dell'aggiudicatario all'asta. L'immobile è ubicato in Frosinone, località Fontana Tonica, in via Colle La Pila e nel N.C.T. è distinto al foglio 30 di Frosinone, particella n. 53, qualità Seminativo Arborato, consistenza are 56 e centiare 79 di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 53, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area Verde del vigente P.R.G. approvato con D.M. n. 1400 del 21/03/1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27/04/1972 e ss.mm.ii. L'area è inoltre vincolata ai sensi del art. 142 lettera c) D.Lgs 42/04 poiché interna alla fascia di rispetto del fiume Cosa.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica
Trattasi di un terreno di modestissime dimensioni, confinante con il fiume Cosa. L'immobile è ubicato in Frosinone, località Fontana Tonica ed è distinto nel N.C.T. al foglio 30 di Frosinone, particella n. 52, qualità Bosco Ceduo, consistenza are 3 e centiare 30 di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 52, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area Verde del vigente P.R.G. approvato con D.M. n. 1400 del 21/03/1972 e pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27/04/1972 e ss.mm.ii. L'area è inoltre vincolata ai sensi dell' art. 142 lettera c) D.Lgs 42/04 poiché interno alla fascia di rispetto del fiume Cosa.

Prezzo base d'asta: € 121.364,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.364,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1198, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	119,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in pessimo stato conservativo. All'atto dei sopralluoghi il fabbricato è stato rinvenuto in completo stato di abbandono e totalmente danneggiato da atti vandalici. Al piano interrato sono state asportate le porte, danneggiati tutti gli infissi e vandalizzate le pareti. Le infiltrazioni meteoriche provenienti da ampie falle apertesi nella copertura del piano superiore e l'umidità stessa assorbita dalle pareti contro terra, rendono l'intero piano interrato impraticabile, infatti le operazioni di sopralluogo sono state svolte, considerato il pericolo di distacco di materiale dal solaio in latero cemento, dall'esterno. Il piano terra è allo stesso modo inaccessibile, dal tetto con orditura in legno sono cadute molte tegole in laterizio e altre risultano pericolanti. Il controsoffitto è completamente crollato e molte delle tramezzature interne sono state divelte. Non esistono più impianti ed il pavimento è interamente ricoperto da un letto di macerie. Nelle pareti perimetrali sono presenti graffi e scritte eseguite da vandali e writer. Essendo la struttura di natura abusiva, per ottenere il rilascio della prescritta Concessione Edilizia in Sanatoria, richiesta ai sensi della L. 724/94 con domanda presentata al Comune di Frosinone il 01/03/1995 e assunta al prot. n. 6960, necessita di un completo intervento di adeguamento sismico da eseguirsi ai sensi della L.47/85 e ss.mm.ii. Per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, è necessario inoltre acquisire il N.O. ai sensi dell'art. 32 L. 47/85, visto che l'immobile abusivo ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.lgs. 42/04, nella fascia di rispetto del Fiume Cosa. In merito all'istanza di sanatoria edilizia, lo scrivente riferisce di avere estratto, dal fascicolo del Comune di Frosinone messogli a disposizione a seguito di richiesta di accesso ad atti amministrativi, copia di una attestazione di accoglibilità della stessa, rilasciata il 19/01/2000 ad uno dei comproprietari di allora. Sempre da quanto emerso dal predetto fascicolo risulta versata l'intera oblazione autodeterminata. Risultano ancora da pagare gli oneri concessori e l'indennità risarcitoria del c.d. danno ambientale. Non è possibile determinare l'ammontare esatto di tali importi. Per la definizione complessiva della sanatoria edilizia si presume verosimile una cifra totale di circa € 18.000,00 che comprende, oltre le anzidette voci, anche le prestazioni tecniche. Tale importo, insieme ad altri oneri riferiti nei relativi beni che compongono il lotto, verranno detratti dal valore di stima.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato di due piani dei quali uno interrato, in pessime condizioni, adibito a centro sportivo, sito in Frosinone, località Fontana Tonica, censito nel N.C.E.U. al foglio 30 di Frosinone, mappale n. 1198, categoria C/1, classe 7, della consistenza catastale di mq 139 di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 53, Qualità	Superficie	5679,00 mq

	Seminativo arborato		
Stato conservativo:	Il terreno è incolto e ricoperto di arbusti, rovi ed altra vegetazione spontanea. Le installazioni che vi risultano ubicate sono in pessimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno adibito a centro sportivo della superficie catastale di mq 5679, recintato sul quale sono stati realizzati n. 2 campi da calcetto ed un fabbricato abusivo, parte a destinazione sportiva o ricreativa e parte a locali tecnici; le strutture abusive dovranno essere demolite con oneri a carico dell'aggiudicatario all'asta. I campi da calcetto e la recinzione sono in cattivo stato di manutenzione. Il terreno è per molta parte ricoperto di rovi e arbusti. Nella parte ovest, a pochi metri dall'argine sinistro del Fiume Cosa, tra le vegetazione sono stati individuati dei cumuli di rifiuto costituiti da scarti di tappeto erboso sintetico che dovranno essere smaltiti in discarica con ogni onere posto a carico dell'aggiudicatario all'asta. L'immobile è ubicato in Frosinone, località Fontana Tonica, in via Colle La Pila e nel N.C.T. è distinto al foglio 30 di Frosinone, particella n. 53, qualità Seminativo Arborato, consistenza are 56 e centiare 79 di proprietà della società esecutata **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Località Fontana Tonica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 52, Qualità Bosco ceduo	Superficie	330,00 mq
Stato conservativo:	Sul terreno sono presenti solo arbusti e vegetazione tipica delle sponde dei corsi d'acqua.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno di modestissime dimensioni, confinante con il fiume Cosa. L'immobile è ubicato in Frosinone, località Fontana Tonica ed è distinto nel N.C.T. al foglio 30 di Frosinone, particella n. 52, qualità Bosco Ceduo, consistenza are 3 e centiare 30 di proprietà della società esecutata **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 23/07/2019

Reg. gen. 11985 - Reg. part. 1552

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.307,00

Rogante: Corte d'Appello di Roma

Data: 19/04/2019

N° repertorio: 3028

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2020

Reg. gen. 1680 - Reg. part. 1331

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 23/07/2019

Reg. gen. 11985 - Reg. part. 1552

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 8.307,00

Rogante: Corte d'Appello di Roma

Data: 19/04/2019

N° repertorio: 3028

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2020

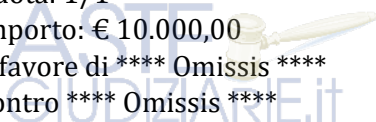
Reg. gen. 1680 - Reg. part. 1331
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - LOCALITÀ FONTANA TONICA

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 23/07/2019
Reg. gen. 11985 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 8.307,00
Rogante: Corte d'Appello di Roma
Data: 19/04/2019
N° repertorio: 3028
N° raccolta: 2019



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2020
Reg. gen. 1680 - Reg. part. 1331
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

