



TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.

promossa da



**** Omissis ****





















ASTE

SOMMARIO SIE

SIUDIZIAKIE	GIUDIZIARIE	
Bene N° 1 - Villa ubicata a	Frosinon <mark>e</mark> (FR) - Via Sodine 51	ASTE 9
	JDIZIARIE° icato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	
-	x art. 567	
Bene N° 1 - Villa ubicata a	Frosinone (FR) - Via Sodine 51	10
	icato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	
01001211 11 11	Frosinone (FR) - Via Sodine 51	
Bene N° 2 - Parcheggio ubi	icato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a	Frosinon <mark>e (FR) - Via Sodine 51</mark>	AS11
	icato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	
Bene N° 1 - Villa ubicata a	Frosinone (FR) - Via Sodine 51	11
	icato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	
Rana Nº 1 - Villa uhicata a	Frosinone (FR) - Via Sodine 51	12
	icato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	
Dati Catastali		14
Bene N° 1 - Villa ubicata a	Frosinon <mark>e (FR) - Via Sodine 51</mark>	ASTE 14
Bene N° 2 - Parcheggio ub	icato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	GIJDIZIARI14
Precisazioni		15
Bene N° 1 - Villa ubicata a	Frosinone (FR) - Via Sodine 51	15
Bene N° 2 - Parcheggio ubi	icato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51 Frosinone (FR) - Via Sodine 51	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a	Frosinone (FR) - Via Sodine 51	
	icato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	
Parti Comuni		16



Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	16
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	16
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	ASIE 16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	16
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	17
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	17
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	21
Formalità pregiudizievoli	ASIL 22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	GIUDIZIARIE®
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	24
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	24
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	25
Vincoli od oneri condominiali	ASTE 25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	GIUDIZIARI25
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51	26
Lotto 2	27
Descrizione	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE°	28
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	29



A Dati Catastali	ASTE	30
Stato conservativo	GIUDIZIARIE®	30
Parti Comuni		30
Servitù, censo, livello, usi civici		30
Stato di occupazione		30
Provenienze Ventennali		31
Formalità pregiudizievoli		A) L 35
Formalità pregiudizievoli		36
Vincoli od oneri condominiali		
Lotto 3		37
Descrizione		38
Completezza documentazione ex art. 567	ASTE	38
Titolarità	GIUDIZIARIE°	38
Confini		39
Consistenza		39
Cronistoria Dati Catastali		39
Dati Catastali		A.OTE39
Precisazioni.		40
Stato conservativo		40
Parti Comuni		40
Servitù, censo, livello, usi civici		40
Caratteristiche costruttive prevalenti		40
Stato di occupazione	ASIE	40
Provenienze Ventennali	GIUDIZIARIE®	41
Formalità pregiudizievoli		41
Normativa urbanistica		42
Vincoli od oneri condominiali		
Lotto 4		43
Descrizione		44
Completezza documentazione ex art. 567		
Titolarità		44
Confini		44
Consistenza		45
Cronistoria Dati Catastali	ASIL	45
Dati Catastali	GIUDIZIARE	45
Precisazioni		46
Stato conservativo		46
Parti Comuni		46

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Serviti, censo, livello, usi civici. Caratteristiche costruttive prevalenti. Stato di occupazione. Provenienze Ventennali. Formalità pregiudizievoli. Normativa urbanistica. Regolarità edilizia. Vincoli od oneri condominiali. Lotto 5. Descrizione. Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità. Confini ARIE. Consistenza. Cronistoria Dati Catastali. Dati Catastali. Precisazioni. Stato conservativo. Parti Comuni. Servitù, censo, livello, usi civici. Stato di occupazione. Proyenienze Ventennali. Pormalità pregiudizievoli. Normativa urbanistica. Vincoli od oneri condominiali. Lotto 6. Descrizione. Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità. Confini. Consistenza. Cronistoria Dati Catastali. Dati Catastali. Precisazioni. Stato conservativo. Descrizione. Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità. Confini. Consistenza. Cronistoria Dati Catastali. Dati Catastali. Precisazioni. Stato conservativo. Parti Comuni. Servitò, censo, livello, usi civici.			
Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Regolarità edilizia Vincoli od oneri condominiali Lotto 5 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini All Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali. Dati Catastali Dati Catastali Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali. Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni.	A Servitù, censo, livello, usi civici	ACTE	46
Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Regolarità edilizia Vincoli od oneri condominiali. Lotto 5 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini ARI Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni. Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali. Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali. Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Consistenza Cronistoria Dati Catastali. Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni.	Caratteristiche costruttive prevalenti	GIUDIZIARIE°	46
Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Regolarità edilizia Vincoli od oneri condominiali. Lotto 5 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini ARE Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni. Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali. Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali. Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni.	Stato di occupazione		46
Normativa urbanistica Regolarità edilizia Vincoli od oneri condominiali Lotto 5 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini All Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni. Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Stato conservativo Parti Comuni.	Provenienze Ventennali		47
Regolarità edilizia Vincoli od oneri condominiali. Lotto 5 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini ARE Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni. Stato conservativo Parti Comuni. Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni.	Formalità pregiudizievoli		47
Vincoli od oneri condominiali Lotto 5 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Citolarità Confini Alle Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni	Normativa urbanistica		48
Vincoli od oneri condominiali Lotto 5 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Citolarità Confini Alle Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni	Regolarità edilizia		48
Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini ARIE Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni	Vincoli od oneri condominiali		GIUDIZIARIE 49
Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini April Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni.	Lotto 5		50
Confini ARE Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni. Stato conservativo. Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici. Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni. Stato conservativo. Parti Comuni.	Descrizione		51
Confini ARE Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni. Stato conservativo. Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici. Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni. Stato conservativo. Parti Comuni.	Completezza documentazione ex art. 567		51
Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali. Lotto 6. Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni. Stato conservativo Parti Comuni	A Titolarità	ASTE	51
Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali. Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni	GlconfiniARE [®]	GIUDIZIARIE®	52
Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo	Consistenza		52
Precisazioni Stato conservativo	Cronistoria Dati Catastali		52
Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni.	Dati Catastali		53
Parti Comuni. Servitù, censo, livello, usi civici. Stato di occupazione. Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli. Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali. Lotto 6	Precisazioni		
Parti Comuni. Servitù, censo, livello, usi civici. Stato di occupazione. Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli. Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali. Lotto 6	Stato conservativo		53
Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni.	Parti Comuni		53
Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni	Servitù, censo, livello, usi civici		54
Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni	Stato di occupazione		54
Normativa urbanistica Vincoli od oneri condominiali Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni	Provenienze Ventennali		54
Vincoli od oneri condominiali Lotto 6	Formalità pregiudizievoli	ASIL	58
Lotto 6 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni	Normativa urbanistica	GIUDIZIARIE®	58
Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni	Vincoli od oneri condominiali		59
Completezza documentazione ex art. 567	Lotto 6		60
Titolarità	Descrizione		61
Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni			
Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni	Titolarità		61
Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Stato conservativo Parti Comuni			
Precisazioni. Stato conservativo Parti Comuni.	Consistenza		62
Precisazioni	Cronistoria Dati Catastali		62
Stato conservativo	Dati Catastali		63
Parti Comuni	Precisazioni	ASIL	63
	Stato conservativo	GIUDIZIARE	63
Servitù, censo, livello, usi civici	Parti Comuni		63
	Servitù, censo, livello, usi civici		64
Stato di occupazione	Stato di occupazione		64

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Provenienze Ventennali	ASTE	64
Formalità pregiudizievoli	GIUDIZIARIE°	68
Normativa urbanistica		68
Vincoli od oneri condominiali		69
Stima / Formazione lotti		70
Lotto 1		70
Lotto 2 GIUDIZIARIE		71
Lotto 3		72
Lotto 4		72
Lotto 5		73
Lotto 6	A OTES	74
Riserve e particolarità da segnalare	ASIE	74
Riepilogo bando d'asta	GIUDIZIARIE®	77
Lotto 1		77
Lotto 2		
Lotto 3		
Lotto 4		A.O.I.C.
Lotto 5		
Lotto 6		
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2024 de		
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 495.000,00		80
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.200,00	ACTE	81
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 900,00	ADIE®	81
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 54.000,00		
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 72.600,00		
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 1.200,00		83













All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Irene, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email irene.turriziani.c@gmail.com, PEC irene.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 347 8540142, Fax 0775 291008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

AS I E GIUDIZIARIF PREMESSA

ASTE GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** Villa ubicata a Frosinone (FR) Via Sodine 51 (Coord. Geografiche: 41.38392 N, 13.18399 E)
- Bene N° 2 Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) Via Sodine 51 (Coord. Geografiche: 41.644165 N, 13.310872 E)
 - Bene N° 3 Terreno ubicato a Frosinone (FR) Via Sodine 51 (Coord. Geografiche: 41.38392 N, 13.18399 E)
 - **Bene N° 4** Area urbana ubicata a Frosinone (FR) Via Colle Iannini (Coord. Geografiche: 41.653398 N, 13.333436 E)
 - Bene N° 5 Piscina ubicata a Frosinone (FR) Via Colle Iannini (Coord. Geografiche: 41.653479 N, 13.333626 E)
 - **Bene N° 6** Terreno ubicato a Frosinone (FR) Via Armando Vona (Coord. Geografiche: 41.609451 N, 13.296950 E)
 - **Bene N° 7** Terreno ubicato a Frosinone (FR) Via Armando Vona (Coord. Geografiche: 41.608783 N, 13.297477 E)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTEGIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE°

ASTE

ASTE 7 di 8:





LOTTO 1



























ASTE 8 di 83
GIUDIZIARIE





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 Villa ubicata a Frosinone (FR) Via Sodine 51
- Bene N° 2 Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) Via Sodine 51



DESCRIZIONE

BENE Nº 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato residenziale isolato - villa - in duplice elevazione, con giardino esclusivo, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone.

La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso uno stradello non asfaltato, anch'esso pignorato, percorribile solo a piedi a causa della folta vegetazione presente.

Si fa presente che l'intero complesso risulta in stato di forte degrado e incuria, essendo abbandonato da molti anni.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Il bene pignorato consiste in un terreno adibito a parcheggio, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone, in prossimità della villa, anch'essa pignorata e facente parte dello stesso lotto (bene 1). Infatti il parcheggio è a servizio della villa.

La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene avviene dalla strada comunale Via Sodine.

Si fa presente che l'area risulta in stato di forte degrado e incuria, con molta vegetazione incolta, essendo abbandonata da molti anni.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



ASTE 9 di 83
GIUDIZIARIE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene del lotto N.1, è incompleta in quanto non riporta, in me<mark>rito</mark> alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esecutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene del lotto N.1, è incompleta in quanto nella nota di trascrizione di compravendita 14292/1990 risulta che **** Omissis **** è in regime di comunione dei beni, quindi è proprietario della quota di 1/4 del diritto di proprietà, e non di 1/2 come riportato nella documentazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
 - **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
 - **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)





BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/4)

ASTE 10 di 83

/ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



• **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Dall'esame del titolo di provenienza del bene è emerso che la quota di cui è titolare il debitore esecutato ****
Omissis **** è inferiore rispetto a quella imposta nel pignoramento trascr. 1571/2024; infatti nella nota di trascrizione di compravendita 14292/1990 risulta che **** Omissis **** è in regime di comunione legale dei beni con il coniuge **** Omissis ****, quindi è proprietario della quota di 1/4 del diritto di proprietà, e non di 1/2 come imposto nel pignoramento.

Pertanto, a proposito del pignoramento si fa presente che il G.E., nell'udienza dell'11/12/2024, dispone quanto segue: "atteso che il pignoramento eseguito per la quota di 1/2 nei confronti di **** Omissis **** risulta mal eseguito perchè tale quota, pervenutagli per acquisto intervivos è stata acquisita in regime di comunione legale col coniuge cui il pignoramento non risulta esser stato notificato con conseguente nullità dell'atto esecutivo, ne dichiara la nullità".

Quindi, in osservanza a quanto disposto dal G.E., sono stati posti in vendita solo i diritti appartenenti all'altro debitore esecutato, **** Omissis ****, pari ad 1/2 della proprietà del bene.

GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE®

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile confina con strada comunale Via Sodine, particelle 323, 164, 782, 419, 853, 764, 571, 166, 348, 165 del foglio 14, salvo altro.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile confina con strada comunale Via Sodine, particelle 323, 580, 517, 782, 487, 486 del foglio 14, salvo altro.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
ASTE	Netta	Lorda	AS ₁	e		
Abitazione	140,16 mq	168,25 mq	GIUDI	168,25 mq	2,80 m	Т
Portico	57,60 mq	57,60 mq	0,25	14,40 mq	1,00 m	Т
Cantina 1 e deposito	73,00 mq	97,44 mq	0,20	19,49 mq	2,10 m	Т
Abitazione	117,02 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	2,70 m	1

AS I = 11 di 83



Terrazza	48,26 mq	48,26 mq	0,25	12,06 mq	1,00 m	1
Balcone scoperto	30,48 mq	30,48 mq	G 0,25	7,62 mq	1,00 m	1
Locale di deposito	2,56 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	2,70 m	1
Box prefabbricato	6,50 mq	7,00 mq	0,01	0,07 mq	2,50 m	Т
Corte esclusiva	1056,00 mq	1056,00 mq	0,05	52,80 mq	1,00 m	Т
Percorsi	600,00 mq	600,00 mq	0,02	12,00 mq	1,00 m	TE
Cantina 2	26,12 mq	ARIE 30,00 mq	0,20	6,00 mq	2,80 m	JIZIARIE°
		Totale superficie	convenzionale:	437,41 mq		
		Incidenza	a condominiale:	0,00	%	
	Super	437,41 mq				
A CTE			A CT			

OIE

Honi non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzional	Δ <	
	MOIL			e		
	GIUDIZI	ARIF°			GU	DIZIARIF®
Posto auto scoperto	148,70 mq	148,70 mq	1	148,70 mq	1,00 m	T
Terreno	1231,30 mq	1231,30 mq	1	1231,30 mq	1,00 m	T
		Totale superficie	convenzionale:	1380,00 mq		
AOTES		Incidenz	a condominiale:	0,00	%	
ASIL			ΔSI	_ Bu		
NO I L	Super	ficie convenziona	ile complessiva:	1380,00 mq		
GIUDIZIARIE®			GIUDI	ZIARIE®		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1986 al 04/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati
		Fg. 14, Part. 427
A CTE		Categoria F3
ASIF		Piano T-1
		CILIDIZIA DIE®
Dal 05/02/2002 al 21/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati
		Fg. 14, Part. 427, Zc. 2
		Categoria A7
		Cl.3, Cons. 15
		Rendita € 1.975,45
		Piano T-1

ni G

12 di 83



Dal 22/01/2010 al 26/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 1.975,45 Piano T-1	
Dal 27/12/2012 al 08/11/2015	**** Omissis **** ASTE	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 1.975,45 Piano T-1	ASTE GIUDIZIARIE®
Dal 09/11/2015 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 374 mq Rendita € 1.975,45 Piano T-1	

La cronistoria catastale sopra riportata si riferisce alla particella distinta in C.F. al Fg. 14 n. 427, ossia quella dove è presente l'immobile residenziale. Per le cronistorie delle altre particelle pignorate e inserite nel lotto, vedasi le visure catastali allegate alla presente perizia.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

	GIUDIZIARIF*	GIJD	171ARIF"
Periodo	Proprietà	Dati catastali	121/ (1312
Dal 23/03/1973 al 07/04/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2650 Reddito dominicale € 9,58 Reddito agrario € 6,84	
Dal 08/04/1986 al 27/01/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1380 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 3,56	
Dal 28/01/1988 al 15/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1340 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,46	IZIARIE°
Dal 16/11/1990 al 31/05/2024 ASTE GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1340 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,46	





La cronisto<mark>ria</mark> catastale sopra riportata si riferisce alla particella disti<mark>nta in</mark> C.T. al Fg. 14 n. 164. Per la cronistoria dell'altra particella pignorata e inserita nel lotto, vedasi la visura catastale allegata alla presente perizia.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

	GIODIZIARI Catasto fabbricati (CF)								IARIE"		
Dati identificativi Dati di classamento											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato
GIUDIZ	IARE°	427		2	A7	³ G	JD15/A	374 mq	1975,45 €	T-1	

	Catasto terreni (CT)								
	Dati iden	tificativi	ASTE		Dati di cla	issamento		AST	F§.
Foglio	Part.	Sub.	Porz. Z Acens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
14	487			Seminativ 0	3	35 mq	0,13 €	0,09 €	
14 A STI	519			Seminativ 0	3 AST	25 mq	0,09 €	0,06€	
GIUDIZ	486 ARIE			Seminativ o	GIUDIZ	540 mq	1,95 €	1,39 €	

Corrispondenza catastale

Si segnala un refuso sulla planimetria cat<mark>ast</mark>ale, in cui al piano terra il vano comunicante con l'abitazi<mark>on</mark>e e destinato a cantina nella Concessione Edilizia in sanatoria, è riportato come soggiorno.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

ASTE 3 Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato

ASTE GILIDIZIARIE

ASTE 14 di 83 GIUDIZIARIE

14	164		Seminativ	3	1340 mq	4,84 €	3,46 €	
			0	/ 101				
GIUDIZ	ARIE°			GIUDIZ	IARIE®			
14	518		Seminativ	3	40 mq	0,14 €	0,1 €	
			0					

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 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Si ribadisce che a causa del completo abbandono da molti anni, le finiture dell'immobile sono compromesse, perciò esso risulta di fatto non abitabile, se non previo un intervento di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Dall'esame del titolo di provenienza del bene è emerso che la quota di cui è titolare il debitore esecutato **** Omissis **** è inferiore rispetto a quella imposta nel pignoramento; infatti nella nota di trascrizione di compravendita 14292/1990 risulta che **** Omissis **** è in regime di comunione legale dei beni, quindi è proprietario della quota di 1/4 del diritto di proprietà, e non di 1/2 come imposto nel pignoramento.

Pertanto, a proposito del pignoramento si fa presente che il G.E., nell'udienza dell'11/12/2024, dispone quanto segue: "atteso che il pignoramento eseguito per la quota di 1/2 nei confronti di **** Omissis **** risulta mal eseguito perchè tale quota, pervenutagli per acquisto intervivos è stata acquisita in regime di comunione legale col coniuge cui il pignoramento non risulta esser stato notificato con conseguente nullità dell'atto esecutivo, ne dichiara la nullità".

Quindi, in osservanza a quanto disposto dal G.E., sono stati posti in vendita solo i diritti appartenenti all'altro debitore esecutato, **** Omissis ****, pari ad 1/2 della proprietà del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

A causa del totale abbandono del bene da molti anni, l'immobile è in cattivo stato di conservazione, sia per quanto riguarda gli spazi interni della villa che per gli spazi esterni (corte esclusiva, camminamenti, aree a verde, ecc...).

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

A causa del totale abbandono del bene da molti anni, il bene è in cattivo stato di conservazione, sia per quanto riguarda le aree asfaltate che per le aree a verde.

ASTE GIUDIZIA



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Al bene si accede attraverso un camminamento su strada sterrata di proprietà e anch'essa pignorata e facente parte del lotto in oggetto; alla fine della strada si arriva al cancello e alla recinzione che delimitano il lotto dell'abitazione. Nella corte esclusiva della villa troviamo un giardino, dei camminamenti pedonali con mattonato in cotto e delle aiuole. Si precisa che l'immobile si trova in uno stato di incuria e abbandono con finiture deteriorate e alcune finestre con vetri rotti, vegetazione incolta e infestante.

Nella corte esterna è presente un box prefabbricato in lamiera di forma rettangolare (in genere utilizzato come apprestamento di cantiere), semplicemente poggiato a terra.

Il lotto è composto da un fabbricato principale, adibito ad abitazione, e da un fabbricato accessorio parzialmente interrato.

Il fabbricato principale si compone:

- al piano terra -zona giorno- di ampio ingresso, disimpegno che porta a cucina, ripostiglio, bagno e camera catastalmente indicata come soggiorno ma urbanisticamente cantina-, altro ampio disimpegno che conduce al grande soggiorno e allo studio; vi è poi una scala interna a vista che conduce al piano primo. Vi è anche un portico che si estende per due lati dell'edificio;
- al piano primo -zona notte- di un disimpegno, cinque camere da letto e due bagni, due balconi, due ripostigli e un ampio terrazzo.

Esposizione: cucina e primo soggiorno esposti a Est, grande soggiorno e studio esposti a Ovest.

Altezza interna utile appartamento: 2,80 m al piano terra e 2,70 m primo.

Strutture verticali: cemento armato. Solai: solai in latero-cemento. Copertura: tetto a falde con bocche di lupo, manto in tegole in laterizio. Pareti esterne ed interne: pareti esterne: intonaco con pittura; pareti interne: tramezzi in forati con pittura.

Pavimentazione interna: pavimenti in ceramica al piano terra e parquet al piano primo; scala interna e ingresso del piano terra con rivestimento in parquet.

Infissi esterni ed interni: al piano terra portone d'ingresso in legno, al piano terra e primo porte interne in

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c8efd1

GIUDIZIARIE

legno, infiss<mark>i e</mark>sterni in alluminio esterno e rivestimento interno in legno, d<mark>oppio v</mark>etro e persiane in ferro.

Portico con pilastri in c.a. rivestiti con mattoni faccia-vista e pavimentazione in ceramica.

Impianto di riscaldamento con caldaia a gas (fuori servizio) e radiatori alle pareti.

Si fa presente che, dato lo stato di completo abbandono dell'immobile, tutte le rifiniture sia interne che esterne risultano danneggiate e compromesse.

Presenza di fossa biologica.

Il fabbricato accessorio, in parte interrato, si trova all'angolo Est del lotto ed è composto da deposito, wc e cantina, con la presenza di un'intercapedine. Altezza interna del deposito: 2,30 m, altezza interna della cantina: 1,90 m. Infissi esterni ed interni: serrande esterne in ferro, porte interne in legno. Pavimento in ceramica. Anche questo fabbricato è in stato di abbandono da anni e quindi presenta finiture deteriorate.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Al bene si accede direttamente da Via Sodine. L'area risulta asfaltata e recintata con paletti e rete metallica; nella parte opposta alla strada, lasciata a verde, sono presenti vegetazione spontanea e alberi, il tutto in cattivo stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile risulta libero





BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

L'immobile risulta libero





PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Periodo	Proprietà	Atti						
A CTT			A CTE &					
Dal 08/04/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita						
GIUDI7IARIF®			CILIDIZIA	DIE®				
GIUDIZIARIE		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
		Notaio Fragomeni Carlo	08/04/1986	4588	1640			
			Trascrizione					

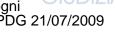
ASTE 17 di 83

∧ CTE		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
HOILE			MOIL		
SIUDIZIARIE"		Frosinone	12/04/1986	4875	4061
			Registi	razione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	TE	Dichiarazione	di successione	ASTE
	GIUE	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2020	157	9990/20
			Trasci	rizione	
A OTE &		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ASIL		Frosinone	17/12/2020	18066	13425
HUDIZIARIE®			Registr	razione	
ı		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	TE S.	Dichiarazione	di successione	\ CTE
	AS	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta Nº
	GIUL	JIZIAKIE	21/01/2011	82	9990/11
			Trasci	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ACTE		Frosinone	26/08/2011	17435	12910
			Registr	razione DIE®	
SIODIZIARIL		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2012	**** Omissis ****		Rinuncia	ad eredità	
	Δς	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	GIUE	Notaio <mark>Sti</mark> rpe Marina	20/03/2012	69895	15060 ZIARIE®
	0.02	7 1 1 1	Trasci	rizione	TIODIE!
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/03/2012	5468	4515
ACTE			Registr	razione	
		Presso	Data Data	Reg. N°	Vol. N°
SIUDIZIARIE®					1
SIUDIZIARIE°					
Dal 23/03/2012	**** Omissis ****		Rinuncia	ad eredità Repertorio N°	Raccolta N°



ASTE		Notaio Stirpe Marina	23/03/2012	69900	15064
GIUDIZIARIE®			GUDTrasci	izione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/03/2012	5874	4798
			Registr	razione	
	AS	Presso	Data	Reg. N°	AS Vol. N°
	GIUE	DIZIARIE°			GIUDIZIARIE°
Dal 04/06/2012	**** Omissis ****		Rinuncia	ad eredità	_
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	04/06/2012	70029	15164
ASTE			AS Trasci	rizione	
GIUDIZIARIE°		Presso	Data ZA	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/06/2012	10635	8636
			Registi	razione	-
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AS	TES			ASTE
Dal 27/12/2012	**** Omissis ****	PIZIARIE®	Dichiarazione	di successione	GIUDIZIARIE®
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2016	1440	9990/16
A OTTE			Trasci	rizione	
ASIL		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GIUDIZIARIE*		Frosinone	29/12/2016	21065	15545
			Registi	razione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	^ _				A OTE 9
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Ac Ac	ccettazione di eredità co	on beneficio di invent	ario
	GIUL	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	05/06/2013	688	2013
			Trasci	rizione	
ASTE		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GIUDIZIARIE°		Frosinone	19/06/2013 ZA	12574	8971
			Registr	razione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/12/2013	**** Omissis ****	Ac	ccettazione di eredità c	on beneficio di inventa	rio		
GIUDIZIARIE°		Rogante	Data ZA	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Tribunale di Frosinone	20/12/2013	1548	13		
			Trasci	rizione			
	۸٥	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	AJ	Frosinone	17/01/2014	939	817 E		
	GIUL	PIZIARIE	Registr	razione	BIODIZIARIE		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/12/2016	**** Omissis ****		Atto di rinun	cia all'eredità			
ASIL		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
JUDIZIARIE		Tribunale di Frosinone	02/12/2016	258/2016			
			Trasci	rizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	AS	TE			ASTE		
	GIUE	PIZIARIE"	Registr	razione	GIUDIZIARIE*		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Frosinone	09/12/2016	3065			
Dal 27/03/2017	**** Omissis ****		Atto di rinun	cia all'eredità			
ASIL		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
JUDIZIARIE		Notaio Francesca Giusto	27/03/2017	20.215	12.784		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	AS	TE			ASTE		
	GIUE	DIZIARIE°	Registr	razione	GIUDIZIARIE®		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Roma 4	30/03/2017	10494			
Dal 30/12/2019	**** Omissis ****		Atto di rinun	cia all'eredità			
ASTE		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
GIUDIZIARIE°		Tribunale di Frosinone	30/12/2019	266/2019			
			Trasci	rizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



ASTE GIUDIZIARIE®		AS LE		
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Frosinone	17/01/2020	107	

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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che:

GIUDIZIARIE

- le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia;

- in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esecutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenne di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****, sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone (dove la sottoscritta le ha rinvenute), ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (già Conservatoria dei Registri Immobiliari). Le predette rinunce sono allegate alla presente perizia.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Periodo	Proprietà		A	tti	
Dal 16/11/1990	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
ASTE		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
GIUDIZIARIE°		Notaio Pastorino Donato	16/11/1990	14339	
			Trasc	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Δς	Frosinone	05/12/1990	17358	14292
	GIUE	DIZIARIE°	Regist	razione	GIUDIZIARIE°
		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 risulta attualmente invariata.

ASTE 21 di 83



Si fa presente che:

- la nota di trascrizione è allegata alla presente perizia;
- nella nota di trascrizione di compravendita 14292/1990 compare la particella 164, da cui deriva anche la particella 518;
- nella nota di trascrizione di compravendita 14292/1990 risulta che **** Omissis **** è in regime di comunione legale dei beni, quindi è proprietario della quota di 1/4 del diritto di proprietà, e non di 1/2 come imposto nel pignoramento trascr. 1571/2024.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTEGIUDIZIARIE

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca giudiziale n. 2017** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/12/2022

Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00

Ipoteca giudiziale n. 240 derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 22/02/2023

Reg. gen. 3938 - Reg. part. 240

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

• **Ipoteca giudiziale n. 858** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 12/06/2023

Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 20.000,00 GIUDIZIARIE

ASIL GIUDIZIARIE®

ASTE

Trascrizioni

Decreto di sequestro preventivo 2428/16 GIP e 2326/16 RGNR n. 11672

Trascritto a Frosinone il 04/10/2016

Reg. gen. 15459 - Reg. part. 11672

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

Contro **** Omissis ****

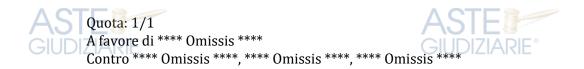
Pignoramento immobiliare

Trascritto a Frosinone il 31/01/2024

Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571



AS IE 22 di 83



Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegate alla presente perizia.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

ASTE GILIDIZIARIES

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca giudiziale n. 2017 derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/12/2022 Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017 Importo: € 700.000,00

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

Capitale: € 700.000,00

• Ipoteca giudiziale n. 858 derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 12/06/2023 Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858

Importo: € 70.000,00

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

Capitale: € 20.000,00

Trascrizioni RE

ASTEGIUDIZIARIE®

Decreto di sequestro preventivo 2428/16 GIP e 2326/16 RGNR n. 11672

Trascritto a Frosinone il 04/10/2016 Reg. gen. 15459 - Reg. part. 11672 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Frosinone il 31/01/2024 Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis

GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE°

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegate alla presente perizia.

ASTE

ASTE 23 di 83
GIUDIZIARIE

1ZIARIE "

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c8efd1

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Si rappresenta che:

- secondo il P.R.G. del Comune di Frosinone, il bene ricade in zona CE (agricola) e in piccola parte la particella 486 ricade in "Ingombro probabile dei nodi stradali di progetto";
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Si rappresenta che:

- secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto ricade in parte in zona CE (agricola) e in parte in "Ingombro probabile dei nodi stradali di progetto";
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

REGOLARITÀ EDILIZIA

GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

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

L'immobile è munito di Concessione Edilizia in sanatoria n. 5328/S del 23/08/1996 -allegata alla presente perizia-.

Rispetto al suddetto titolo edilizio vi sono le seguenti difformità:

- al PIANO TERRA: 1) al posto della cantina, in planimetria catastale è riportata la destinazione d'uso soggiorno; 2) una finestra del soggiorno è diventata porta finestra; 3) è stato realizzato un piccolo locale tecnico nel prospetto Est per alloggiamento caldaia.
- al PIANO PRIMO: 1) la finestra della camera da letto a Nord-Est che affaccia sul balcone è diventata porta finestra.

Trattasi di lievi difformità che possono essere eliminate riportando la situazione a quella legittima della Concessione in sanatoria. L'onere da sostenere per i ripristini può essere forfettariamente stimato in Euro 5.000,00.

Riguardo il sistema di smaltimento delle acque reflue, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone, all'interno del progetto in sanatoria, è presente un progetto di smaltimento con vasca settica di tipo Imhoff e sistema di sub-irrigazione; si precisa che l'autorizzazione non è stata rinnovata ed è necessario pertanto procedere alla richiesta di nuova autorizzazione, con presentazione di apposita pratica presso l'ufficio Tecnico di Frosinone.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE 24 di 83 GIUDIZIARIE

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





BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

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

Il parcheggio è dotato di Concessione edilizia in sanatoria n. 7652/S del 03/07/2000.

Nella Concessione si riporta che "il concessionario si obbliga, con la sottoscrizione del presente atto, per se stesso e per gli aventi causa ad asservire il terreno corte, di cui sopra, all'edificio oggetto del presente provvedimento concessorio in sanatoria ... per quanto attiene i diritti edificatori derivanti dalla vigente legislazione e dal vigente P.R.G. e relativi strumenti attuativi". Da ciò deriva che il bene in oggetto è asservito al complesso residenziale costituente il bene n. 1 dello stesso lotto.

DIZIARIE° ASTE

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



ASTEGIUDIZIARIE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA SODINE 51

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.







AS E 25 di 8



























ASTE GILIDIZIARIE®

ASTE 26 di 83 GIUDIZIARIE

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c8efd1





LOTTO 2



























ASTE 27 di 83 GIUDIZIARIE

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c8efd1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51

DESCRIZIONE



Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Sodine del comune di Frosinone.

La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati.

L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene percorrendo una strada brecciata esistente in loco ma non riportata nella mappa catastale.

Si fa presente che il terreno è incolto e presenta una folta vegetazione spontanea.

GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



ASTE GIUDIZIARIE®

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene del lotto N.2, è incompleta in quanto non riporta, in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esecutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



ASTE 28 di 83





CONFINI

L'immobile confina con particelle 427, 166, 674, 113, 114, 131, 132, 764 del foglio 14, salvo altro.

GIUDIZIARIE°

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Δ СΤΕ			ΔΟΤ	e e		
Terreno agricolo	1240,00 mq	1240,00 mq	GUDI	1240,00 mq	1,00 m	Т
0100120 11112		convenzionale:	1240,00 mq			
		a condominiale:	0,00	%		
	1240,00 mq					

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE GIUDIZIARIE

CRONISTORIA DATI CATASTALI

A CTE Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1990 al 24/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 4,48 Reddito agrario € 3,20
Dal 25/01/1991 al 21/01/2010	**** Omissis **** GIUDIZIARIE	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 4,48 Reddito agrario € 3,20
ASTE BIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 4,48 Reddito agrario € 3,20
Dal 27/12/2012 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1240

ASIE 29 di 83 GIUDIZIARIE



	A OTE
ASIL	Reddito dominicale € 4,48
	Reddito agrario € 3,20
GIUDIZIARIE®	GILIDIZIARIE®

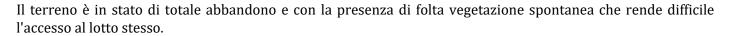
DATI CATASTALI

Δ CTE Catasto terreni (CT) Δ CTE										
Dati identificativi					Dati di classamento					
			GIUDIZ	IARIE°				GIUDIZ	'IARIE°	
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici	Reddito	Reddito	Graffato
				Cens.			e	dominica	agrario	
							ha are ca	le		
14	571				Seminativ	3	1240 mq	4,48 €	3,2 €	
					О					
AOTI		>				AOT				

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO





Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero







ASTE 30 di 83



PROVENIENZE VENTENNALI Periodo Proprietà **** Omissis **** Dal 25/01/1991 Atto di compravendita Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° Notaio Pastorino 25/01/1991 14761 Donato Trascrizione Reg. part. Presso Data Reg. gen. 21/02/1991 Frosinone 4523 4167 Registrazione Vol. N° Presso Reg. N° Data Dal 25/01/1991 **** Omissis **** Atto di compravendita - rettifica d'ufficio Rogante Repertorio N° Raccolta N° Notaio Pastorino 25/01/1991 14761 Donato **Trascrizione** Presso **Data** Reg. gen. Reg. part. Frosinone 10/09/2010 19065 13080 Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N° Dal 22/01/2010 **** Omissis **** Dichiarazione di successione Data Repertorio N° Raccolta N° Rogante 27/10/2020 157 9990/20 **Trascrizione** Presso Data Reg. gen. Reg. part. Frosinone 17/12/2020 18066 13425 Registrazione Vol. N° Presso Data Reg. N° **** Omissis **** Dal 22/01/2010 Dichiarazione di successione Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° 21/01/2011 82 9990/11



31 di 83

Trascrizione

ASTE		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
GIUDIZIARIE®		Frosinone	26/08/2011	17435	12910			
			Regist	razione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
D-1 20 /02 /2012	**** Omissis ****	TES	Dinuncia	ad eredità	ACTE			
Dal 20/03/2012	Omissis ****	I C S			ASIL			
	GIUL	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
		Notaio Stirpe Marina	20/03/2012	69895	15060			
			Trasc	rizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
ASTE		Frosinone	21/03/2012	5468	4515			
SIUDIZIARIE°			GUDRegist	razione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 23/03/2012	**** Omissis ****	Rinuncia ad eredità						
	AS	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
	GIUE	Notaio Stirpe Marina	23/03/2012	69900	15064 ZIARE®			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
		Frosinone	27/03/2012	5874	4798			
ASTE		Registrazione						
GIUDIZIARIE°		Presso	-Data Z/A	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 04/06/2012	**** Omissis ****		Rinuncia	ad eredità				
	4.0	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
	AS	Notaio <mark>Sti</mark> rpe Marina	04/06/2012	70029	15164			
	GIUE	PIZIARIE®	Trasc	rizione	GIUDIZIARIE®			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
		Frosinone	06/06/2012	10635	8636			
			razione					
ASTE SIUDIZIARIE®		Presso	Data E	Reg. N°	Vol. N°			
			0.00121/					
Dal 27/12/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione						
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			





$\overline{}$	
σ	
<u>-</u>	
ψ	
∞	
ပ	
37	
က	
(D)	
1	
m	
~	
6c37e37c	
9	
=	
0)	
0	
Œ	
Ω	
Φ	
4	
ιÒ	
\sim	
```	
~	
≍	
99	
9	
$\overline{}$	
a	
Ŝ	
ک	
#	
$\overline{}$	
#	
==	
.00	
=	
Φ	
S	
က	
_	
٧,	
ပ	
כי	
<b>~</b>	
_	
⋖	
_ ;	
О.	
ഗ	
$\circ$	
m	
m	
m	
m	
m	
m	
UBAPE	
m	
UBAPE	
UBAPE	
UBAPE	
a: ARUBAPE	
UBAPE	
a: ARUBAPE	
messo Da: ARUBAPE	
messo Da: ARUBAPE	
Emesso Da: ARUBAPE	
Emesso Da: ARUBAPE	
messo Da: ARUBAPE	
NE Emesso Da: ARUBAPE	
ENE Emesso Da: ARUBAPE	
ENE Emesso Da: ARUBAPE	
ENE Emesso Da: ARUBAPE	
ENE Emesso Da: ARUBAPE	
ENE Emesso Da: ARUBAPE	
ENE Emesso Da: ARUBAPE	
ENE Emesso Da: ARUBAPE	
NNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
ENE Emesso Da: ARUBAPE	
ONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
NNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
ONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
ONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
ONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
ONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
ONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
ONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
ANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
ANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
ANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
RIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
RIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
URRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
URRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
RIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
a: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	
a: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPE	

ASTE			29/09/2016	1440	9990/16		
GIUDIZIARIE°		GIUD Trascrizione					
		Presso	Data	Dog gon	Dog nart		
				Reg. gen.	Reg. part.		
		Frosinone	29/12/2016	21065	15545		
			Reg	istrazione			
	AS	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	GIUE	IZIARIE®			<b>GIUDIZIARIE®</b>		
D 105 (06 (0040	****			\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	<u> </u>		
Dal <b>05/06/2013</b>	**** Omissis ****	A	ccettazione di eredit	à con beneficio di invent			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Tribunale di	05/06/2013	688	2013		
ASIL		Frosinone	ASI				
<b>GIUDIZIARIE®</b>		GIUD Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Frosinone	19/06/2013	12574	8971		
			Reg	istrazione			
	4.0	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	AS	11030	Data	Reg. N	ASIE		
	GIUE	DIZIARIE°			GIUDIZIARIE®		
Dal <b>20/12/2013</b>	**** Omissis ****	A	ccettazione di eredit	à con beneficio di invent	ario		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Tribunale di	20/12/2013	1548	13		
A OTE -		Frosinone	A OTI				
451E		Trascrizione					
SIUDIZIARIE°		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Frosinone	17/01/2014	939	817		
				istrazione			
		_					
	^ _	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	A5				ASIL		
Dal <b>02/12/2016</b>	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Tribunale di	02/12/2016	258/2016			
		Frosinone	02/12/2016	256/2016			
A CTE		Trascrizione					
HOLZIADIE		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		11030	GIUDIZI	ARE Regigen.	Neg. part.		
			Reg	istrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	^ _				A CTE		

ASTE		Frosinone	09/12/2016	3065			
Dal <b>27/03/2017</b>	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità					
Dai 27/03/2017	Olliissis						
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio Francesca Giusto	27/03/2017	20.215	12.784		
	AS	Trascrizione ASTE					
	GIUE	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
			Regist	razione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ASTE		Roma 4	30/03/2017	10494			
Dal 30/12/2019	**** Omissis ****	Atto di rinuncia all'eredità					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Tribunale di Frosinone	30/12/2019	266/2019			
	^ _	TF	Trasc	rizione	A CTE		
	GIUE	Presso ZIARIE®	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ASTE		Frosinone	17/01/2020	107			

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 risulta attualmente invariata.

### Si fa presente che:

- le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia;
- per l'atto di compravendita trascr. 4167/1991 è stata effettuata rettifica d'ufficio trascrizione 13080/2010 con cui veniva rettificato il comune di nascita del soggetto a favore di **** Omissis ****,
- per l'atto di compravendita trascr. 4167/1991 è riportata la particella 55/b del foglio 14, da cui deriva la particella 571;
- in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esecutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenne di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****, sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone (dove la sottoscritta le ha rinvenute), ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (già Conservatoria dei Registri Immobiliari). Le predette rinunce sono

ASTE 34 di 8:



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale n. 2017 derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/12/2022

Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis **** Capitale: € 700.000,00

**Ipoteca giudiziale n. 240** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 22/02/2023

Reg. gen. 3938 - Reg. part. 240

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis **** UDIZIARIE

**Ipoteca giudiziale n. 858** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 12/06/2023

Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 20.000,00

Trascrizioni

Decreto di sequestro preventivo 2428/16 GIP e 2326/16 RGNR n. 11672

Trascritto a Frosinone il 04/10/2016

Reg. gen. 15459 - Reg. part. 11672

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

Contro **** Omissis ****

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Frosinone il 31/01/2024

Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis *

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegate alla presente perizia.



ASTE

Si rappresenta che secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto ricade in zona CE (agricola).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

























ASTE 36 di 83 GIUDIZIARIE

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c8efd1





# LOTTO 3



























37 di 83



ASTE GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini

# **DESCRIZIONE**



Il bene pignorato consiste in un'area urbana (terreno scoperto) ubicata in località Colle Iannini del comune di Frosinone. Tale terreno di fatto è adibito a strada, infatti è gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni confinanti; confina per uno dei due lati corti con Via Colle Iannini.

La zona è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.

AS I E GIUDIZIARIE®

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



# COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

SIUDIZIARIE[®]

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene costituente il lotto N. 3 risulta completa.

# TITOLARITÀ

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



• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

ASTE 38 di 83

-irmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 115a168bb264ebad916c37c8efd1





# **CONFINI**

Il lotto confina con subalterno 1 della particella 1525, particelle 1546 e 1519 del foglio 2, salvo altro.

# CONSISTENZA GIUDIZIARIE

AST	E
GIUDI	ZIARIE®

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
				е		
Area urbana	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	1,00 m	Т
ASTE	Totale superficie convenzionale:			75,00 mg		
GIUDIZIARIE®	IDIZIARIF° GILDI					
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			75,00 mq			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

GIUDIZIARIE°



# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	
Dal 27/01/2000 al 19/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1525 Categoria F3 Piano S1-T-1-2	
Dal 20/02/2001 al 27/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 75 Piano T	
Dal 28/02/2001 al 08/05/2001	**** Omissis ****  ASTE  GIUDIZIARIE°	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 75 Piano T	ASTE SIUDIZIARIE®
Dal <b>09/05/2001</b> al <b>31/05/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 75 Piano T	





Catasto fabbricati (CF)				
Dati identificativi	Dati di classamento			



ASTE 39 di 83 GIUDIZIARIE

i R

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c3efd1

Sezione GIUDIZ	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	2	1525	2		F1		75			T	

# Corrispondenza catastale





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

# PRECISAZIONI

Si precisa che l'area urbana in oggetto è gravata da servitù di passaggio a favore delle due particelle 1519 e 1525 del foglio 2.

Riguardo la trascrizione di pignoramento 1571/2024 occorre specificare che il G.E., in data 13/05/2024, ha emesso il provvedimento con cui, vista la valida rinuncia parziale agli atti dell'esecuzione da parte del creditore pignorante con riferimento alla quota del 50% di proprietà del bene immobile in C.F. di Frosinone Fg. 2, p.lla 1525, sub. 2, per errore imposto in danno del Sig. **** Omissis ****, si dichiara l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente al suddetto bene.

# GIUDIZIARIE[®]

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in normale stato di conservazione.





Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

# SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.



# CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è di fatto è adibito a strada e perciò risulta asfaltato; esso confina per uno dei due lati corti con Via Colle Iannini e da esso vi si accede.

# GIUDIZIARIE

**GIUDIZIARIE** 

# STATO DI OCCUPAZIONE



ASTE 40 di 83







# PROVENIENZE VENTENNALI



		>1217 (1 XIII			0100121/ (111		
Periodo	Proprietà		A	tti			
Dal <b>09/05/2001</b>	**** Omissis ****	Atto di compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
ASTE		Notaio Raponi Francesco	09/05/2001	26377			
GIUDIZIARIE°		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Frosinone	18/05/2001	7872	6616		
		Registrazione					
	AS	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	GIUE	DIZIARIE°			GIUDIZIARIE°		

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 risulta attualmente invariata.

La nota di trascrizione è allegata alla presente perizia.

# FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ate al 07/06/2024, sono

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCIIZIONI

• Ipoteca giudiziale n. 2017 derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/12/2022

Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017

Importo: € 700.000,00 A favore di **** Omissis *

ASTE

ASTE 41 di 83





Ipoteca giudiziale n. 858 derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 12/06/2023 Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ***

Capitale: € 20.000,00

### Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Frosinone il 31/01/2024

Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis **** Omissis **** Omissis ****

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegate alla presente perizia.

# NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che:

- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_390_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

# VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.







Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c8efd1





# LOTTO 4



























ASTE 43 di 83 GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 5 - Piscina ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini

# **DESCRIZIONE**



Il bene pignorato consiste in un terreno sistemato a verde con piscina interrata.

Tale terreno è intercluso in quanto per accedervi è necessario transitare su un lotto di altra proprietà.

Il terreno è ubicato in località Colle Iannini del comune di Frosinone, che è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.





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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ASIL



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

# COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene costituente il lotto N.4 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:





CONFINI

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c8efd1

# Il lotto confi<mark>na con particelle 1519, 1794, 169, 292, 170 e 1781, salvo altro. GIUDIZIARIE GIUDIZIARI</mark>

# **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzional		
	ASTE	- B		е	A.S	TF
Piscina con giardino	1140,00 mq	1140,00 mq	1	1140,00 mq	1,00 m	DIZIARIE°
	Totale superficie convenzionale:					
	Incidenza condominiale:					
Superficie convenzionale complessiva:				1140,00 mq		
ACTE			_ ^ CT			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	AST Proprietà	Dati catastali	ASTE
Dal 22/05/1992 al 21/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1520 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1400 Reddito dominicale € 5,78 Reddito agrario € 5,06	GIUDIZIARIE®
Dal 22/02/2001 al 08/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1780 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 4,71 Reddito agrario € 4,12	
Dal <b>09/05/2001</b> al <b>31/05/2024</b>	**** Omissis ****  ASTE	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1780 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 4,71 Reddito agrario € 4,12	ASTE GIUDIZIARIE®

# DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)					
Graffato					

45 di 83



	A OTE -
2 1780	Seminativ         2         -1140 mq         4,71 €         4,12 €
	o arborato
GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°

### Corrispondenza catastale

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

# **PRECISAZIONI**

Si precisa che il lotto è intercluso, in quanto di fatto è inglobato all'interno di una più ampia area recintata di altra proprietà.

Nella determinazione del valore di stima è stato tenuto conto che il lotto è intercluso.

GIUDIZIARIE

# STATO CONSERVATIVO

Il bene è in normale stato di conservazione.



ASTE GIUDIZIARIE

# PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

# SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

# CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel lotto è presente una piscina interrata con struttura in cemento armato; nella restante parte del lotto troviamo sistemazioni esterne con camminamenti e aree ristoro con pavimentazione in cotto, aiuole e una doccia a pavimento esterna. La quota dell'area piscina è di circa 1 m più bassa rispetto alla villa adiacente (appartenente ad altro proprietario e non pignorata) e vi si accede tramite un cancello a cui si arriva attraverso una cordonata e una rampa pedonali. Il lotto possiede anche un impianto di illuminazione esterna.

# STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero





ASTE 46 di 83







# PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà			Atti			
Dal <b>09/05/2001</b>	**** Omissis ****	TES	Atto di co	ASTE			
	GIUE	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio Raponi Francesco	09/05/2001	26377			
		Trascrizione					
A OTE 9		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
ASIL		Frosinone	18/05/2001	7872	6616		
GIUDIZIARIE®			Regis	trazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di p<mark>ig</mark>noramento:



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

La nota di trascrizione è allegata alla presente perizia.



# FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

• **Ipoteca giudiziale n. 2017** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/12/2022

Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 700.000,00

• Ipoteca giudiziale n. 858 derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 12/06/2023

Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858







Imp<mark>orto: € 7</mark>0.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00



#### Trascrizioni

• Pignoramento immobiliare

Trascritto a Frosinone il 31/01/2024 Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



**ASTE** 

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegate alla presente perizia.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che:

- secondo il C.D.U. (Certificato di Destina<mark>zione</mark> Urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone, il lotto in oggetto ricade in comprensorio di espansione zona C2 (area V);
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio Tavola 31_390_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il lotto ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del PTPR. Inoltre nel C.D.U. si legge che una parte della particella 1780 ricade in protezione delle aree boscate (D.lgs 42, art. 142 co. 1 lett. g).





La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone, è stato possibile accertare che per l'area a verde con piscina sono state presentate due domande di sanatoria:

- 1) Domanda di sanatoria prot. 54200 del 22/11/2004 per piscina scoperta a servizio della civile abitazione e locale completamente interrato per impianti tecnologici della piscina;
- 1) Domanda di sanatoria prot. 54201 del 22/11/2004 per muri di contenimento e sistemazione esterna del terreno a servizio del fabbricato per abitazione.

Le suddette domande di sanatoria sono ammissibili ma al fine del rilascio delle relative concessioni esse devono essere perfezionate.

In base a quanto dichiarato nelle due domande di sanatoria, risulta che oblazione ed oneri sono stati interamente versati.

In ogni caso occorre considerare le spese tecniche di tutto quanto necessario per il perfezionamento delle domande di sanatoria; esse verranno detratte dal valore di stima del bene.



ASTE 48 di 83







# VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



























ASTE 49 di 83
GIUDIZIARIE





# LOTTO 5



























50 di 83

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c8efd1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 6 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona

# DESCRIZIONE



Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone.

La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi industriali, produttivi e commerciali.

Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale, sebbene sia non utilizzato dagli esercenti dell'insediamento.

Poichè il terreno non confina la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso.

Inoltre, mentre catastalmente il terreno confina per un lato con l'originario fosso demaniale "Cenicia", ormai da anni il tracciato del fosso è stato rettificato - da curvilineo a rettilineo -, pertanto allo stato attuale una porzione di terreno risulta occupata dal nuovo tracciato del fosso.

La rimanente parte di terreno è incolta e caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione spontanea e alberi.

La vendita del bene non è soggetta IVA. | ARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

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

# COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 📙

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

GIUDI7IARIF

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene del lotto N.5, è incompleta in quanto non riporta, in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esecutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis ****.

# TITOLARITÀ

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

• **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



AS 151 di 83



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



# CONFINI

L'immobile confina con particelle 94, 130, 294, 113, 281, 277, 187, 356 del foglio 43, fosso demaniale, salvo altro.

# **CONSISTENZA**

SIUDIZIARIE[®]

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno	7260,00 mq	7260,00 mq	1	7260,00 mq	1,00 m	DIZIADIE®
	7260,00 mq	010	DIZIANIE			
Incidenza condominiale:				0,00	%	
	7260,00 mq					

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	A CTE Proprietà	Dati catastali	
Dal <b>26/11/1963</b> al <b>21/01/2010</b>	**** Omissis **** GIUDIZIARIE®	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 43, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7260 Reddito dominicale € 37,49 Reddito agrario € 28,12	E
Dal 22/01/2010 al 26/12/2012 <b>ASTE</b> GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 43, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7260 Reddito dominicale € 37,49 Reddito agrario € 28,12	
Dal 27/12/2012 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 43, Part. 96 Qualità Seminativo	



AOTE	A OTE
ASIL	C1.2
/ WIL	Superficie (ha are ca) 7260
GIUDIZIARIF°	Reddito dominicale € 37,49
O TO D IZI I II II I	Reddito agrario € 28,12
	-

# DATI CATASTALI

			$\Delta$ C I I						$\Delta QI$	
	Catasto terreni (CT)									
			GIUDI7	IARIF®					GIUDI7	7IARIF°
	Dati iden	tificativi	0.00.	7 (1 (12		Dati di cla	assamento		010012	
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici	Reddito	Reddito	Graffato
				Cens.			e	dominica	agrario	
							ha are ca	le		
43	96				Seminativ	2	7260 mq	37,49 €	28,12 €	
ASII					0	ASI				
CILIDIZ	A DIE®						HADIE -			

# Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale in quanto parte del terreno è stato occupato dal fosso demaniale "Cenicia" dopo che lo stesso è stato rettificato rispetto all'originario fosso curvilineo presente in mappa catastale.

Questa circostanza ha comportato che per individuare con precisione il bene si è dovuto ricorrere ad un rilievo topografico della zona. Alla presente perizia si allega il risultato del rilievo effettuato.





# **PRECISAZIONI**

Si ribadisce che:

- il lotto è intercluso e di ciò è stato tenuto conto nella determinazione del valore di stima;
- lo stato dei luoghi è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale in quanto parte del terreno è occupato dal fosso demaniale "Cenicia" che è stato, da anni, rettificato, rispetto all'originario fosso presente in mappa catastale.

# STATO CONSERVATIVO

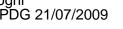
Il terreno è incolto e caratterizzato dalla presenza di folta vegetazione spontanea.

# PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.







Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

# STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero





# PROVENI<mark>EN</mark>ZE VENTENNALI

ASTI	8
GIUDIZ	IAKIE

DIODIZIAKIL		GIODIZIAKIL						
Periodo	Proprietà		Atti					
Dal <b>26/11/1963</b>	**** Omissis ****	Atto di compravendita						
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
	AS	Notaio Ruggero Rossi	26/11/1963		ASTE			
	GIUE	DIZIARIE®	Tras	scrizione	GIUDIZIARIE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
		Frosinone	27/11/1963	9992	9230			
			Regi	strazione				
ASTE		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
<b>SIUDIZIARIE®</b>			GIUDIZI	ARIE®				
Dal <b>22/01/2010</b>	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione						
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
			27/10/2020	157	9990/20			
	AS	TE	Tras	scrizione	ASTE			
	GIUE	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
		Frosinone	17/12/2020	18066	13425			
		Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
ASTE			ASTE	- Bu-				
Dal <b>22/01/2010</b>	**** Omissis ****		Dichiarazio	ne di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
			21/01/2011	82	9990/11			



Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c8efd1

ASTE			AS Trasc	rizione	
GIUDIZIARIE°		Presso	Data Z	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/08/2011	17435	12910
			Regist	trazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AS				ASTE
Dal <b>20/03/2012</b>	**** Omissis ****	DIZIARIE®	Rinuncia	ad eredità	GIUDIZIARIE*
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	20/03/2012	69895	15060
			Trasc	rizione	
ASTE		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GIUDIZIARIE°		Frosinone	21/03/2012	5468	4515
			Regist	crazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>23/03/2012</b>	**** Omissis ****	TE	Rinuncia	ad eredità	ASTE
	GIUE	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	23/03/2012	69900	15064
			Trasc	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ASTE		Frosinone	27/03/2012	5874	4798
GIUDIZIARIE°			Regist	razione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/06/2012</b>	**** Omissis ****		Rinuncia	ad eredità	
	AS	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	GIUE	Notaio Stirpe Marina	04/06/2012	70029	15164 ZARE®
			Trasc	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/06/2012	10635	8636
ASTE			Regist	razione	
GIUDIZIARIE°		Presso	OData ZIA	RE Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>27/12/2012</b>	**** Omissis ****		Dichiarazione	e di successione	







ASTE		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
GIUDIZIARIE®			29/09/2016	1440	9990/16
			Trasc	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	^ _	Frosinone	29/12/2016	21065	15545
	AS.	I E B	Regist	razione	ASIL
	GIUL	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>05/06/2013</b>	**** Omissis ****	Ac	ccettazione di eredità c	on beneficio di invent	ario
A OTE O		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
ASIL		Trbunale di Frosinone	05/06/2013	688	2013
<b>GIUDIZIARIE®</b>			GIUD Trasci	rizione	
		Presso	Data		Dog nout
				Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/06/2013	12574	8971
			Regist	razione	A OTE 9
	AS	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	GIUE	<del>IZIARIE°</del>			GIUDIZIARIE®
Dal <b>20/12/2013</b>	**** Omissis ****	Ac	ccettazione di eredità c	on beneficio di invent	ario
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
ASTE		Tribunale di Frosinone	20/12/2013	1548	13
GIUDIZIARIE®			GIUD Trasci	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/01/2014	939	817
			Regist	razione	
	AS	Presso	Data	Reg. N°	A C Vol. N°
	GIUE	DIZIARIE°			GIUDIZIARIE°
Dal <b>02/12/2016</b>	**** Omissis ****		Atto di rinun	cia all'eredità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	02/12/2016	258/2016	
ASIE			Trasc	rizione	
GIUDIZIARIE°		Presso	CData	Reg. gen.	Reg. part.
			Regist	razione	·





	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Frosinone	09/12/2016	3065			
**** Omissis ****		Atto di rinun	cia all'eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Δς	Notaio Francesca Giusto	27/03/2017	20.215	12.784 <b>A STE</b>		
GIUI	DIZIARIF°	Trasci	rizione	GIUDIZIARIF°		
0.02	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registr	razione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Roma 4	30/03/2017 ZA	10494			
**** Omissis ****		Atto di rinun	cia all'eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
۸۵	Tribunale di Frosinone	30/12/2019	266/2019	A CTE &		
AS	IZIA DIE®	Trasci	rizione	A) L		
GIUL	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Frosinone	17/01/2020 GUDIZIA	107 RIE ®			
	AS	**** Omissis ****  Rogante Notaio Francesca Giusto Presso  Roma 4  **** Omissis ****  Rogante Tribunale di Frosinone	#*** Omissis ****  Rogante  Notaio Francesca Giusto  Presso  Data  Regist:  Presso  Data  **** Omissis ****  Rogante  Presso  Data  **** Omissis ****  **** Omissis ****  Rogante  Tribunale di Frosinone  Trasci  Presso  Data  Regist:  Rogante  Tribunale di Frosinone  Trasci  Presso  Data  Regist:  Presso  Data	Frosinone  O9/12/2016  **** Omissis ****  Rogante  Notaio Francesca Giusto  Trascrizione  Presso  Data  Reg. gen.  Reg. N°  Roma 4  **** Omissis ****  Atto di rinuncia all'eredità  Reg. gen.  **** Omissis ****  Registrazione  Presso  Data  Reg. N°  Roma 4  **** Omissis ****  Atto di rinuncia all'eredità  Rogante  Data  Repertorio N°  Tribunale di Frosinone  Tribunale di Frosinone  Trascrizione  Presso  Data  Reg. gen.  Reg. gen.		

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 risulta attualmente invariata.

# Si fa presente che:

- le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia;
- in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esecutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenne di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****, sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone (dove la sottoscritta le ha rinvenute), ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (già Conservatoria dei Registri Immobiliari). Le predette rinunce sono allegate alla presente perizia.



ASTE 57 di 83



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

• Ipoteca giudiziale n. 2017 derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/12/2022 Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017

Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 700.000,00

Ipoteca giudiziale n. 240 derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 22/02/2023 Reg. gen. 3938 - Reg. part. 240 Importo: € 65.000,00

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

• Ipoteca giudiziale n. 858 derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 12/06/2023 Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858

Importo: € 70.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

Capitale: € 20.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

Decreto di sequestro preventivo 2428/16 GIP e 2326/16 RGNR n. 11672

Trascritto a Frosinone il 04/10/2016 Reg. gen. 15459 - Reg. part. 11672 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Frosinone il 31/01/2024

Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegate alla presente perizia.

### NORMATIVA URBANISTICA



ASTE 58 di 83 GIUDIZIARIE

Firmato

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fb5a168bb264ebad916c37e37c8efd1

- secondo il P.R.G. (Piano regolatore) di Frosinone, ricade in zona D (P.R.T. A.S.I.): parte zona produttiva art. 16 parte zona bianca;
- secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico Rischio Idraulico Bacino Liri-Garigliano" e s.m.i., approvato con il D.P.C.M. del 12 dicembre 2006, ricade in FASCIA A (Alveo di piena standard);
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade in: 1) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua -D.lgs 42/2004, Art. 142 comma 1, lett. "c"- e 2) protezione delle aree boscate -D.lgs 42/2004, Art. 142 comma 1, lett. "g"-.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

GIUDIZIARIE[®]





















ASTE 59 di 83 GIUDIZIARIE

R

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1155a168bb264ebad916c37e37c8efd1





# LOTTO 6



























ASTE 60 di 83
GIUDIZIARIE





Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

# DESCRIZIONE



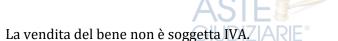
Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone, zona periferica del comune di Frosinone a prevalente destinazione industriale e artigianale.

Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale di grandi dimensioni, costituente un'altra proprietà.

Di fatto il terreno pignorato è inglobato all'interno del predetto insediamento.

Il terreno è interamente coperto da una tettoia amovibile di grandi dimensioni che si sviluppa per la maggiore consistenza sui terreni, non pignorati, dell'insediamento artigianale/commerciale.

Si specifica che siccome il terreno non confina con la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'area recintata dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso.





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

# COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

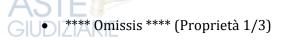
La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

GIUDI7IARIF

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al presente bene del lotto N.6, è incompleta in quanto non riporta, in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esecutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis ****.

# TITOLARITÀ

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





- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



ASTE 61 di 83



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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



# CONFINI

L'immobile confina con particelle 428, 189 del foglio 43, salvo altro.





Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno	80,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	1,00 m	TE
	80,00 mq	GIU	DIZIARIE°			
	0,00	%				
	Superf	icie convenziona	ale complessiva:	80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1981 al 21/01/2010	**** Omissis **** GIUDIZIARIE®	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 43, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,31
Dal 22/01/2010 al 26/12/2012  ASTE GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 43, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,31
Dal 27/12/2012 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 43, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 80

R

	Reddito dominicale € 0,41
/ WIL	Reddito agrario € 0,31
GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°

# DATI CATASTALI

	Catasto terreni (CT)  A CTE									
	Dati iden	tificativi				Dati di cla	ssamento			
			GIUDIZ	IARIE°					GIUDIZ	'IARIE°
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici	Reddito	Reddito	Graffato
				Cens.			e	dominica	agrario	
							ha are ca	le		
43	275				Seminativ	2	80 mq	0,41 €	0,31€	
					0					
AOTI		>				AOT				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme da quant<mark>o ripor</mark>tato nella planimetria catastale in quanto sulla particella pignorata è presente una tettoia metallica non riportata in planimetria catastale. Per individuare con precisione il bene si è dovuto ricorrere ad un rilievo topografico della zona. Alla presente perizia si allega il risultato del rilievo effettuato.

# PRECISAZIONI

ASTE SIUDIZIARIE

Si ribadisce che il terreno costituente il lotto:

- è intercluso e di fatto inglobato all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale di grandi dimensioni, costituente un'altra proprietà;
- è interamente coperto da una tettoia amovibile di grandi dimensioni che si sviluppa per la maggiore consistenza sui terreni, non pignorati, dell'insediamento artigianale/commerciale.

Queste circostanze hanno comportato che per individuare con precisione il bene si è dovuto ricorrere ad un rilievo topografico della zona. Alla presente perizia si allega il risultato del rilievo effettuato. Nella determinazione del valore di stima è stato tenuto conto che il lotto è intercluso.

# STATO CONSERVATIVO

Il bene è in normale stato di conservazione.

GIUDIZIARIE



# PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.



ASTE 63 di 83 GIUDIZIARIE



Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

# STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Il bene è utilizzato dagli esercenti dell'insediamento artigianale/commerciale.

# PROVENIENZE VENTENNALI

DIODIZIAKIL			GIUDIZI				
Periodo	Proprietà	Atti					
Dal <b>26/11/1963</b>	**** Omissis ****		Atto di c	ompravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	AS	Notaio Ruggero Rossi	26/11/1963		ASTE		
	GIUE	DIZIARIE®	Tra	scrizione	GIUDIZIARIE [®]		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Frosinone	27/11/1963	9992	9230		
			Regi	istrazione			
ASTE		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
<b>SIUDIZIARIE®</b>			GIUDIZI	ARIE°			
Dal <b>22/01/2010</b>	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
			27/10/2020	157	9990/20		
	AS	Trascrizione		scrizione	ASTE		
	GIUE	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Frosinone	17/12/2020	18066	13425		
			Regi	istrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ASTE			ASTE	- Burney			
Dal <b>22/01/2010</b>	**** Omissis ****		<u> </u>				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		





ASTE			AS Trasc	rizione	
GIUDIZIARIE°		Presso	Data Z	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/08/2011	17435	12910
			Regist	trazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AS				ASTE
Dal <b>20/03/2012</b>	**** Omissis ****	DIZIARIE®	Rinuncia	ad eredità	GIUDIZIARIE*
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	20/03/2012	69895	15060
			Trasc	rizione	
ASTE		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GIUDIZIARIE°		Frosinone	21/03/2012	5468	4515
			Regist	crazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>23/03/2012</b>	**** Omissis ****	TE	Rinuncia	ad eredità	ASTE
	GIUE	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stirpe Marina	23/03/2012	69900	15064
			Trasc	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ASTE		Frosinone	27/03/2012	5874	4798
GIUDIZIARIE°			Regist	razione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/06/2012</b>	**** Omissis ****		Rinuncia	ad eredità	
	AS	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	GIUE	Notaio Stirpe Marina	04/06/2012	70029	15164 ZARE®
			Trasc	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/06/2012	10635	8636
ASTE			Regist	razione	
GIUDIZIARIE°		Presso	OData ZIA	RE Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>27/12/2012</b>	**** Omissis ****		Dichiarazione	e di successione	



<b>ASTE</b>		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
CILIDIZIARIE®			29/09/2016	1440	9990/16
			01001211	(1)	
			Trasci	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/12/2016	21065	15545
	AS	TE	Registr	razione	ASIE
	GIUE	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°RE
Dal <b>05/06/2013</b>	**** Omissis ****	A	ccettazione di eredità c	on beneficio di invent	ario
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
ASTE		Tribunale di	05/06/2013	688	2013
GIUDIZIARIE®		Frosinone	GIUDIZIA	RIE®	
			Trasci	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/06/2013	12574	8971
	۸٥	TES	Registr	razione	A CTE
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	GIUL	ZIZI/AKIE			GIUDIZIARIE
Dal <b>20/12/2013</b>	**** Omissis ****	A	ccettazione di eredità c	on beneficio di invent	ario
Dai 20/12/2010	omissis	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
ASTE		Tribunale di Frosinone	20/12/2013	1548	13
GIUDIZIARIE°			GIUDITIASCI	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/01/2014	939	817
				razione	
	Λς	Duo coo		Reg. N°	ACTE
		Presso	Data	Reg. N	Vol. N°
	GIOL	PIZIAKIE			GIODIZIAKIL
Dal <b>02/12/2016</b>	**** Omissis ****		Atto di rinun	cia all'eredità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
A OTE -		Tribunale di	02/12/2016	258/2016	
ASIL		Frosinone	ASIL		
GIUDIZIARIE°			GIUDITrasci	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Registr	razione	
	i .				



ACTE		D	ACTE	D NO	Vol. N°
ASIE		Presso	Data	Reg. N°	VOI. N°
GIUDIZIARIE®		Frosinone	09/12/2016	3065	
Dal <b>27/03/2017</b>	**** Omissis ****		Atto di rinuno	cia all'eredità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	AS	Notaio Francesca Giusto	27/03/2017	20.215	12.784 ASTE
	GIUE	DIZIARIE°	Trascr	rizione	GIUDIZIARIE°
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Registr	azione	
ASTE		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GIUDIZIARIE°		Roma 4	30/03/2017	10494	
Dal <b>30/12/2019</b>	**** Omissis ****		Atto di rinuno	cia all'eredità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	۸٥	Tribunale di Frosinone	30/12/2019	266/2019	\ CTE
		NZIADIE®	Trascr	rizione	CILIDIZIVDIE
	GIOL	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Registr	azione	•
ASTE		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GIUDIZIARIE°		Frosinone	17/01/2020 GUDIZIA	107 RIE ®	

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 risulta attualmente invariata.

# Si fa presente che:

- le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia;
- per l'atto di compravendita trascr. 9230/1963 è riportata la particella 96 del foglio 43, da cui deriva la particella 275;
- in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esecutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis **** e della figlia minorenne di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****, sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone (dove la sottoscritta le ha rinvenute), ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (già Conservatoria dei Registri Immobiliari). Le predette rinunce sono allegate alla presente perizia.

ASTE

ASTE 67 di 83



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

• Ipoteca giudiziale n. 2017 derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/12/2022 Reg. gen. 21995 - Reg. part. 2017

Reg. gen. 21995 - Reg. part. 20. Importo: € 700.000,00

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

Capitale: € 700.000,00

Ipoteca giudiziale n. 240 derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 22/02/2023 Reg. gen. 3938 - Reg. part. 240

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

• Ipoteca giudiziale n. 858 derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 12/06/2023

Reg. gen. 11793 - Reg. part. 858

Importo: € 70.000,00

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

Capitale: € 20.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

# Trascrizioni <u></u>

Decreto di seguestro preventivo 2428/16 GIP e 2326/16 RGNR n. 11672

Trascritto a Frosinone il 04/10/2016 Reg. gen. 15459 - Reg. part. 11672 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Frosinone il 31/01/2024

Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1571

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



ASTE

Le ispezioni ipotecarie effettuate sono allegate alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA



ASTE 68 di 83
GIUDIZIARE

Firmato

- secondo il P.R.G. (Piano regolatore generale) di Frosinone, ricade in zona D (P.R.T. A.S.I.) zona produttiva art. 16;
- secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico Rischio Idraulico Bacino Liri-Garigliano" e s.m.i., approvato con il D.P.C.M. del 12 dicembre 2006, ricade in "FASCIA A (Alveo di piena standard)";
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade in: protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua D.lgs 42/2004, Art. 142 comma 1, lett. "c"-.

# VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.























ASTE 69 di 83

R

Firmato Da: TURRIZIANI COLONNA IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1155a168bb264ebad916c37e37c8efd1



# 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.

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

# **LOTTO 1**

SIUDIZIARIE

л СТГ 🚉

• **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Sodine 51

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato residenziale isolato - villa - in duplice elevazione, con giardino esclusivo, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone. La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso uno stradello non asfaltato, anch'esso pignorato, percorribile solo a piedi a causa della folta vegetazione presente. Si fa presente che l'intero complesso risulta in stato di forte degrado e incuria, essendo abbandonato da molti anni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 427, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 487, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 519, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 486, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 656.115,00

• Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51

Il bene pignorato consiste in un terreno adibito a parcheggio, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone, in prossimità della villa, anch'essa pignorata e facente parte dello stesso lotto (bene 1). Infatti il parcheggio è a servizio della villa. La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene avviene dalla strada comunale Via Sodine. Si fa presente che l'area risulta in stato di forte degrado e incuria, con molta vegetazione incolta, essendo abbandonata da molti anni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 164, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 518, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 10.350,00

ASIE		ASIE				
CILIDIZIADIE®			CILIDIZIA	DIE ®		
Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale	
	convenzionale		complessivo	vendita		
			_			
Bene N° 1 - Villa	437,41 mq	1.500,00 €/mq	€ 656.115,00	100,00%	€ 656.115,00	
Frosinone (FR) - Via	_					
Sodine 51						
bounc 51						

GIUDIZIARIE

Parcheggio Frosinone (FR) - Via Sodine 51	1380,00 mq	15,00 €/mq	€ 20.700,00 E	50,00% RIE®	€ 10.350,00
				Valore di stima:	€ 666.465,00

Valore di stima: € 666.465,00 CIUDIZIARIE°



# Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento		Valore	Tipo
Onesi di sagalarigraniana unbanistica vimaniana difformità	AOTES	5000,00	£
Oneri di regolarizzazione urbanistica; rimozione difformità	ASIL	5000,00	+
Stato d'uso e di manutenzione	CILIDI7IADIE®	25,00	%
OIODIZI/ INIL	OIODIZI/ IIIL		

Valore finale di stima: € 495.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato <mark>al</mark>le migliaia.



# LOTTO 2

• Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Sodine del comune di Frosinone. La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene percorrendo una strada brecciata esistente in loco ma non riportata nella mappa catastale. Si fa presente che il terreno è incolto e presenta una folta vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 571, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

GIUDI7IARIF

Valore di stima del bene: € 6.200,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Frosinone (FR) - Via Sodine 51	1240,00 mq	5,00 €/mq	€ 6.200,00	100,00%	€ 6.200,00
GIUDIZIARIE°			GIUDIZIA	RIE® Valore di stima:	€ 6.200,00







Valore di sti<mark>m</mark>a: € 6.200,00

Valore finale di stima: € 6.200,00



# LOTTO 3

• **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini

Il bene pignorato consiste in un'area urbana (terreno scoperto) ubicata in località Colle Iannini del comune di Frosinone. Tale terreno di fatto è adibito a strada, infatti è gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni confinanti; confina per uno dei due lati corti con Via Colle Iannini. La zona è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 937,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Area urbana Frosinone (FR) - Via Colle Iannini	75,00 mq	TE ^{25,00} €/mq	€ 1.875,00	50,00%	AS [€] 937,50 SIUDIZIARIE°
				Valore di stima:	€ 937,50

Valore di stima: € 937,50

DIZIARIE

Valore finale di stima: € 900,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle centinaia.

GIUDIZIARIE



# **LOTTO 4**

• **Bene N° 5** - Piscina ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini

Il bene pignorato consiste in un terreno sistemato a verde con piscina interrata. Tale terreno è intercluso in quanto per accedervi è necessario transitare su un lotto di altra proprietà. Il terreno è ubicato in località Colle Iannini del comune di Frosinone, che è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1780, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 57.000,00



ASTE 72 di 83





# ASTE

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore ZA	Quota in	Totale
	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 5 - Piscina Frosinone (FR) - Via Colle Iannini	1140,00 mq	50,00 €/mq	€ 57.000,00	100,00%	€ 57.000,00
	AS			Valore di stima:	€ 57.000,00

GIUDIZIARIE*

GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 57.000,00

# Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	GIUDIZIARIE®	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica		3500,00	€

Valore finale di stima: € 54.000,00

ASTE GIUDIZIARIE

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

# LOTTO 5

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone. La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi industriali, produttivi e commerciali. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale, sebbene sia non utilizzato dagli esercenti dell'insediamento. Poichè il terreno non confina la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso. Inoltre, mentre catastalmente il terreno confina per un lato con l'originario fosso demaniale "Cenicia", ormai da anni il tracciato del fosso è stato rettificato - da curvilineo a rettilineo -, pertanto allo stato attuale una porzione di terreno risulta occupata dal nuovo tracciato del fosso. La rimanente parte di terreno è incolta e caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione spontanea e alberi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 96, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 72.600,00





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Frosinone (FR) - Via	7260,00 mq	10,00 €/mq	€ 72.600,00	100,00%	€ 72.600,00



ASTE 73 di 83 GIUDIZIARIE

Armando Vona	ASIL	
GIUDIZIARIE®	GIODIZIARIE Valore di stima:	€ 72.600,00

Valore di stima: € 72.600,00

Valore finale di stima: € 72.600,00 DIZIARIE



# LOTTO 6

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

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone, zona periferica del comune di Frosinone a prevalente destinazione industriale e artigianale. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale di grandi dimensioni, costituente un'altra proprietà. Di fatto il terreno pignorato è inglobato all'interno del predetto insediamento. Il terreno è interamente coperto da una tettoia amovibile di grandi dimensioni che si sviluppa per la maggiore consistenza sui terreni, non pignorati, dell'insediamento artigianale/commerciale. Si specifica che siccome il terreno non confina con la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'area recintata dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 275, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.200,00

A CTF			A CTE		
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in RIE® vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Frosinone (FR) - Via Armando Vona	80,00 mq	15,00 €/mq	€ 1.200,00	100,00%	€ 1.200,00
Valore di stima:					€ 1.200,00

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE**GIUDIZIARIE

Valore di stima: € 1.200,00

Valore finale di stima: € 1.200,00



# RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa quanto segue:

A) riguardo la trascrizione di pignoramento 1571/2024 occorre tenere presente che il G.E., in data 13/05/2024, ha emesso il provvedimento con cui, vista la valida rinuncia parziale agli atti dell'esecuzione da parte del creditore pignorante con riferimento alla quota del 50% di proprietà del bene immobile in C.F. di

ASIE 74 di 8



Frosinone Fg. 2, p.lla 1525, sub. 2 (lotto N.3), per errore imposto in danno del Sig. **** Omissis ****, si dichiara l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente al suddetto bene;

- B) la presente perizia è stata redatta in conformità al provvedimento del G.E. del 11/12/2024 in cui si dispone la nullità del pignoramento eseguito per la quota di 1/2 nei confronti di **** Omissis **** riguardo le particelle distinte in C.T. n. 164 e 518 del Fg. 14 del Comune di Frosinone (bene 2 del lotto N.1), in quanto tale quota è pervenuta al suddetto debitore in comunione legale dei beni con il coniuge, a cui il pignoramento non risulta essere stato notificato;
- C) si ribadisce che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al bene 1 del lotto N.1, ed ai beni dei lotti NN.2-5 e 6, è incompleta in quanto non riporta, in merito alla successione di morte di **** Omissis ****, dante causa dei debitori esecutati **** Omissis ****, le rinunce alle eredità dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis ****, dei figli minorenni di **** Omissis ****, figlio di **** Omissis ****. Le predette rinunce sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone (dove la sottoscritta le ha rinvenute), ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (già Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- D) in ultimo, riguardo la trascrizione di pignoramento 1571/2024, si osserva che sono errate le date di nascita di due dei tre debitori esecutati, ossia:
- 1) **** Omissis **** non è nato il 19/06/1969 come indicato nella trascrizione ma il 19/09/1969;
- 2) **** Omissis **** non è nata il 25/06/1964 come indicato nella trascrizione ma il 25/04/1964. In ogni caso si fa presente che i codici fiscali dei due predetti debitori sono esatti.





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 20/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Irene

# **ELENCO ALLEGATI:**

- √ N° 1 Altri allegati Comunicazione di sopralluogo (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 24/07/2024)
- N° 1 Estratti di mappa Mappa catastale Fg. 14 di Frosinone (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa Mappa catastale Fg. 43 di Frosinone (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa Mappa catastale Fg. 2 di Frosinone (Aggiornamento al 31/05/2024)



ASIE 75 di 83

- N° 11 Visure e schede catastali Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni (Aggiornamento al 31/05/2024)
  - ✓ N° 1 Planimetrie catastali Planimetria catastale Frosinone C.F. Fg. 14 n. 427 (Aggiornamento al 31/05/2024)
  - ✓ N° 1 Visure e schede catastali Elaborato planimetrico Frosinone Fg. 2 n. 1525 (Aggiornamento al 31/05/2024)
  - √ N° 1 Planimetrie catastali Planimetria catastale Frosinone Fg. 2 n. 1525 sub. 2 (Aggiornamento al 31/05/2024)
  - ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica Certificato di destinazione urbanistica terreni Frosinone (Aggiornamento al 18/07/2024)
  - ✓ N° 4 Ortofoto Ortofoto (Google Maps) (Aggiornamento al 22/10/2024)
    - N° 1 Altri allegati Rilievo topografico Frosinone Lotti 5 e 6 (Aggiornamento al 24/07/2024)
  - ✓ N° 2 Concessione edilizia Concessioni edilizie in sanatoria
  - ✓ N° 14 Atto di provenienza Note di trascrizione atti di provenienza (Aggiornamento al 07/06/2024)
  - ✓ N° 3 Altri allegati Aggiornamenti ipotecari debitori esecutati (Aggiornamento al 07/06/2024)
  - √ N° 1 Altri allegati Richiesta di certificati stati di famiglia storici (Aggiornamento al 02/09/2024)
  - √ N° 8 Altri allegati Certificati stati di famiglia storici (Aggiornamento al 06/09/2024)
  - ✓ N° 4 Altri allegati Visure ipotecarie figli dei debitori esecutati (Aggiornamento al 15/09/2024)
  - ✓ N° 1 Altri allegati Nota di trascrizione pignoramento 1907/1571 del 31/01/2024 (Aggiornamento al 31/01/2024)
  - ✓ N° 1 Altri allegati Ordinanza del G.E. per riduzione pignoramento (Aggiornamento al 13/05/2024)
  - ✓ N° 2 Foto Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/07/2024)
  - ✓ N° 6 Altri allegati Rinunce ad eredità dal Registro delle successioni del Tribunale di Frosinone (Aggiornamento al 22/11/2024)















# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- Bene N° 1 Villa ubicata a Frosinone (FR) Via Sodine 51
  - L'immobile pignorato consiste in un fabbricato residenziale isolato villa in duplice elevazione, con giardino esclusivo, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone. La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso uno stradello non asfaltato, anch'esso pignorato, percorribile solo a piedi a causa della folta vegetazione presente. Si fa presente che l'intero complesso risulta in stato di forte degrado e incuria, essendo abbandonato da molti anni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 427, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 487, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 519, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 486, Qualità Seminativo L'immobile posto vendita per il — diritto Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il P.R.G. del Comune di Frosinone, il bene ricade in zona CE (agricola) e in piccola parte la particella 486 ricade in "Ingombro probabile dei nodi stradali di progetto"; - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..
- Bene N° 2 Parcheggio ubicato a Frosinone (FR) Via Sodine 51

Il bene pignorato consiste in un terreno adibito a parcheggio, ubicato in località Sodine del comune di Frosinone, in prossimità della villa, anch'essa pignorata e facente parte dello stesso lotto (bene 1). Infatti il parcheggio è a servizio della villa. La zona in cui si trova l'immobile è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene avviene dalla strada comunale Via Sodine. Si fa presente che l'area risulta in stato di forte degrado e incuria, con molta vegetazione incolta, essendo abbandonata da molti anni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 164, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 518, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto ricade in parte in zona CE (agricola) e in parte in "Ingombro probabile dei nodi stradali di progetto"; - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R.

*Prezzo base d'asta:* € 495.000,00

# LOTTO 2

• Bene N° 3 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Sodine 51

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Sodine del comune di Frosinone. La zona in cui si troya il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali isolati. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene percorrendo una strada brecciata esistente in loco ma non riportata nella mappa catastale. Si fa presente che il terreno è incolto presenta una folta vegetazione spontanea. Identificato al catasto Terreni Fg. Part. 571. Qualità Seminativo per L'immobile viene posto vendita il diritto Destinazione urbanistica: Si rappresenta che secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica)

77 di 83



rilas<mark>ciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto ricade in zona CE (agricola).</mark>

Prezzo base d'asta: € 6.200,00

# LOTTO 3

• **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini II bene pignorato consiste in un'area urbana (terreno scoperto) ubicata in località Colle Iannini del comune di Frosinone. Tale terreno di fatto è adibito a strada, infatti è gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni confinanti; confina per uno dei due lati corti con Via Colle Iannini. La zona è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati.

Identificato Fabbricati F1 al catasto Fg. Part. 1525, Sub. Categoria L'immobile viene vendita per il diritto Proprietà posto in (1/2)Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_390_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'immobile ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

Prezzo base d'asta: € 900,00

# **LOTTO 4**

Bene N° 5 - Piscina ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Iannini Il bene pignorato consiste in un terreno sistemato a verde con piscina interrata. Tale terreno è intercluso in quanto per accedervi è necessario transitare su un lotto di altra proprietà. Il terreno è ubicato in località Colle Iannini del comune di Frosinone, che è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isolati. Identificato al catasto Terreni Fg. 2, Part. 1780, Qualità Seminativo arborato il diritto L'immobile viene posto vendita per Proprietà (1/1)Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone, il lotto in oggetto ricade in comprensorio di espansione zona C2 (area V); - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio -Tavola 31_390_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il lotto ricade nella seguente zona: Aree urbanizzate del PTPR. Inoltre nel C.D.U. si legge che una parte della particella 1780 ricade in protezione delle aree boscate (D.lgs 42, art. 142 co. 1 lett. g).

Prezzo base d'asta: € 54.000,00

# LOTTO 5

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone. La zona in cui si trova il terreno è un'area periferica del comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi industriali, produttivi e commerciali. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale, sebbene sia non utilizzato dagli esercenti dell'insediamento. Poichè il terreno non confina la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via Armando Vona

dell'insediamento. Poichè il terreno non confina la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso. Inoltre, mentre catastalmente il terreno confina per un lato con l'originario fosso demaniale "Cenicia", ormai da anni il tracciato del fosso è stato rettificato - da curvilineo a rettilineo -, pertanto allo stato attuale una porzione di terreno risulta occupata dal nuovo tracciato del fosso. La rimanente parte di terreno è incolta e caratterizzata

ASIE 78 di 83

R

dalla presenza di folta vegetazione spontanea alberi. Identificato al catasto Terreni 43, Part. 96, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per diritto di **Proprietà** (1/1)Destinazione urbanistica: Si rappresenta che secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il terreno in oggetto: - secondo il P.R.G. (Piano regolatore) di Frosinone, ricade in zona D (P.R.T. A.S.I.): parte zona produttiva art. 16 parte zona bianca; - secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico - Rischio Idraulico - Bacino Liri-Garigliano" e s.m.i., approvato con il D.P.C.M. del 12 dicembre 2006, ricade in FASCIA A (Alveo di piena standard); - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade in: 1) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua -D.lgs 42/2004, Art. 142 - comma 1, lett. "c"- e 2) protezione delle aree boscate -D.lgs 42/2004, Art. 142 - comma 1, lett. "g"-.

Prezzo base d'asta: € 72.600,00

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

Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone, zona periferica del comune di Frosinone a prevalente destinazione industriale e artigianale. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale di grandi dimensioni, costituente un'altra proprietà. Di fatto il terreno pignorato è inglobato all'interno del predetto insediamento. Il terreno è interamente coperto da una tettoia amovibile di grandi dimensioni che si sviluppa per la maggiore consistenza sui terreni, non pignorati, dell'insediamento artigianale/commerciale. Si specifica che siccome il terreno non confina con la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'area recintata dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso.

Identificato al Terreni Part. 275. **Oualità** Seminativo catasto Fg. 43. L'immobile viene posto in vendita per diritto Proprietà (1/1)Destinazione urbanistica: Si rappresenta che secondo il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Frosinone - e allegato alla presente perizia -, il bene in oggetto: - secondo il P.R.G. (Piano regolatore generale) di Frosinone, ricade in zona D (P.R.T. A.S.I.) - zona produttiva art. 16; - secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico - Rischio Idraulico - Bacino Liri-Garigliano" e s.m.i., approvato con il D.P.C.M. del 12 dicembre 2006, ricade in "FASCIA A (Alveo di piena standard)"; secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, ricade in: protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua - D.lgs 42/2004, Art. 142 - comma 1, lett. "c"-.

Prezzo base d'asta: € 1.200,00









# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2024 DEL R.G.E.

# **LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 495.000,00**

	ASTE Bene	N° 1 - Villa	AST
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Sodine 51	· ·	GIUDIZ
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:  ASTE	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 427, Zc. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 487, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 519, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 486, Qualità Seminativo	Superficie  ASTE GIUDIZIA	
Stato conservativo:		Dene da molti anni, l'immobile è in ca ella villa che per gli spazi esterni (co	
Descrizione:	giardino esclusivo, ubicato in local un'area periferica del comune di F L'accesso al bene dalla strada publ percorribile solo a piedi a causa	un fabbricato residenziale isolato lità Sodine del comune di Frosinone. Frosinone, caratterizzata dalla preser clica avviene attraverso uno stradello della folta vegetazione presente. Si ncuria, essendo abbandonato da mol	La zona in cui si trova l'immobile è iza di complessi residenziali isolati. non asfaltato, anch'esso pignorato, fa presente che l'intero complesso
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	ASTE	DIE:
Stato di occupazione:	Libero	GIUDIZIA	

	Bene N°	2 - Parcheggio	
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Sodine 51		
Diritto reale:	Proprietà ASTE	Quota	1/2 AS
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 164, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 518, Qualità Seminativo	Superficie	1380,00 mq
Stato conservativo:  Descrizione:	quanto riguarda le aree asfaltate ch Il bene pignorato consiste in un t Frosinone, in prossimità della villa, parcheggio è a servizio della villa. Frosinone, caratterizzata dalla pre	erreno adibito a parcheggio, ubicato anch'essa pignorata e facente parte La zona in cui si trova l'immobile esenza di complessi residenziali isola presente che l'area risulta in stato di	o in località Sodine del comune di dello stesso lotto (bene 1). Infatti il è un'area periferica del comune di ati. L'accesso al bene avviene dalla

ASIE 80 di 83
GIUDIZIARIE



Vendita soggetta a IVA:	NO	ASTE
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	GIUDIZIARIE®
Stato di occupazione:	Libero	

# LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.200,00

	GIUDIZIARIF	100		GIUD	171
Bene N° 3 - Terreno					
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Sodine 51				
Diritto reale:	Proprietà	Quota		1/1	
Tipologia immobile: GIUDIZIARIE°	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 571, Qualità Seminativo	Superficie	<b>ASTE</b> GIUDIZIA	1240,00 mq	
Stato conservativo:	Il terreno è in stato di totale abban l'accesso al lotto stesso.	idono e con la pre	senza di folta vegeta	azione spontanea che rende difficile	
Descrizione:	si trova il terreno è un'area perifer residenziali isolati. L'accesso al l	rica del comune d pene dalla strada	li Frosinone, caratte n pubblica avviene	omune di Frosinone. La zona in cui erizzata dalla presenza di complessi percorrendo una strada brecciata e che il terreno è incolto e presenta	TF
Vendita soggetta a IVA:	NO				
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI				1
Stato di occupazione:	Libero		ASTE		
GIUDIZIARIE"			GIUDIZIA	(RIE"	

# LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 900,00

Bene N° 4	l - Area urbana		
Frosinone (FR) - Via Colle Iannini			A CTI
Proprietà GIUDIZIARIE	Quota •	1/2	GIUDIZI
Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2, Categoria F1	Superficie	75,00 mq	
Il bene è in normale stato di conser	vazione.	TES	
di Frosinone. Tale terreno di fatto terreni confinanti; confina per uno	è adibito a strada, infatti è dei due lati corti con Via C	gravato da servitù di passa olle Iannini. La zona è un'ar	ggio a favore dei rea periferica del
NO			
SI			
	Frosinone (FR) - Via Colle Iannini Proprietà  Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2, Categoria F1  Il bene è in normale stato di conser Il bene pignorato consiste in un'are di Frosinone. Tale terreno di fatto terreni confinanti; confina per uno comune di Frosinone, caratterizzat  NO	Proprietà  Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2, Categoria F1  Il bene è in normale stato di conservazione.  Il bene pignorato consiste in un'area urbana (terreno scoperto di Frosinone. Tale terreno di fatto è adibito a strada, infatti è terreni confinanti; confina per uno dei due lati corti con Via C comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numeros	Frosinone (FR) - Via Colle Iannini  Proprietà  Quota  1/2  Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1525, Sub. 2, Categoria F1  Il bene è in normale stato di conservazione.  Il bene pignorato consiste in un'area urbana (terreno scoperto) ubicata in località Colle Ian di Frosinone. Tale terreno di fatto è adibito a strada, infatti è grayato da servitù di passa terreni confinanti; confina per uno dei due lati corti con Via Colle Iannini. La zona è un'an comune di Frosinone, caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali isoli NO

R

IDIZIARIE®

ex art. 2650 c.c.:	ASTE
Stato di occupazione:	Libero GIUDIZIARIE*

# LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

	AS L Bene M	V° 5 - Piscina	AS	E
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Colle Iannini	0	GIUDI	ZIARIE®
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile:	Piscina Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1780, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1140,00 mq	
Stato conservativo:	Il bene è in normale stato di conser	rvazione.	ARIE"	
Descrizione:	in quanto per accedervi è necessar	io transitare su un lotto di altra pro	a interrata. Tale terreno è intercluso prietà. Il terreno è ubicato in località terizzata dalla presenza di numerosi	
Vendita soggetta a IVA:	NO ACTE		Δς	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	GIUDIZIARIE	•	GIUDI	ZIARIE®
Stato di occupazione:	Libero			

# **LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.600,00**

GIUDIZIARIE°	Bene N	6 - Terreno GIUDIZIA	RIE®	
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Armando Vona	A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni Fg. 43, Part. 96, Qualità Seminativo	Superficie	7260,00 mq  AST  GIUDI	
Stato conservativo:	Il terreno è incolto e caratterizzato dalla presenza di folta vegetazione spontanea.			
ASTE GIUDIZIARIE°	trova il terreno è un'area periferio complessi industriali, produttivi e risulta recintata, di un insediamen dell'insediamento. Poichè il terro dell'insediamento artigianale/con terreno confina per un lato con l'or stato rettificato - da curvilineo a la	rreno ubicato in località Asse Attrez ca del comune di Frosinone, caratte commerciali. Il terreno è inserito al to artigianale/commerciale, sebben eno non confina la strada pubblica imerciale, esso risulta intercluso. iginario fosso demaniale "Cenicia", o rettilineo -, pertanto allo stato attua fosso. La rimanente parte di terre anea e alberi.	rizzata dalla presenza di numerosi ll'interno della più ampia area, che e sia non utilizzato dagli esercenti e, come detto, ricade all'interno Inoltre, mentre catastalmente il rmai da anni il tracciato del fosso è ale una porzione di terreno risulta	
Vendita soggetta a IVA:	NO			



ASTE 82 di 83



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI AS LEGIUDIZIARIE®
Stato di occupazione:	Libero

# LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200,00

	A CTE But		Λ C.	
	Bene N	° 7 - Terreno	CILI	
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Armando Von	a	GIOL	4ZI/XIXIL
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	_
Tipologia immobile:  ASTE	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 275, Qualità Seminativo	Superficie	80,00 mq	_
Stato conservativo:	Il bene è in normale stato di conse	rvazione.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un terreno ubicato in località Asse Attrezzato di Frosinone, zona periferica del comune di Frosinone a prevalente destinazione industriale e artigianale. Il terreno è inserito all'interno della più ampia area, che risulta recintata, di un insediamento artigianale/commerciale di grandi dimensioni, costituente un'altra proprietà. Di fatto il terreno pignorato è inglobato all'interno del predetto insediamento. Il terreno è interamente coperto da una tettoia amovibile di grandi dimensioni che si sviluppa per la maggiore consistenza sui terreni, non pignorati, dell'insediamento artigianale/commerciale. Si specifica che siccome il terreno non confina con la strada pubblica e, come detto, ricade all'interno dell'area recintata dell'insediamento artigianale/commerciale, esso risulta intercluso.			
Vendita soggetta a IVA:	NO			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI			
Stato di occup <mark>azi</mark> one:	Occupato da terzi senza titolo	AS	STE	
GIUDIZIARIE°	1	GIU	DIZIARIE®	_













