

## TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                    | 3  |
| Premessa.....                                                    | 3  |
| Descrizione.....                                                 | 3  |
| Lotto Unico.....                                                 | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                      | 3  |
| Titolarità.....                                                  | 4  |
| Confini.....                                                     | 4  |
| Consistenza.....                                                 | 4  |
| Dati Catastali.....                                              | 4  |
| Stato di occupazione.....                                        | 5  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 6  |
| Regolarità edilizia.....                                         | 7  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 9  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 12 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E..... | 13 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.500,00</b> .....       | 13 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....     | 14 |

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Della Forma, 21

- Immobile sito nel comune di Frosinone, Via Della Forma n. 21, distinto in Catasto al foglio MU, particella 67, subalterno 3.

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra, di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate edificato negli anni '30 (vedi foto n. 1 e 2), facente parte della cinta muraria del centro storico del capoluogo, in adiacenza di Porta Romana, un'antica porta storica situata nel cuore del centro storico della città. L'unità immobiliare ad uso negozio/bottega è attualmente adibita a ristorante ed è composta da una sala di 34,94 mq (vedi foto n. 3 e 4), da un anti wc di 1,46 mq (vedi foto n. 5), un w.c. di 1,28 mq (vedi foto n. 6), una cucina di 6,88 mq (vedi foto n. 7 e 8), un retro di 6,19 mq (vedi foto n. 9 e 10) ed un ripostiglio di 3,04 mq (vedi foto n. 11). L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica (vedi foto n. 1 e 2). L'immobile oggetto della presente si trova in buono stato di manutenzione e conservazione,, con pareti e soffitti della sala intonacati e tinteggiati, restanti pareti rivestite con piastrelle di ceramica, pavimenti in piastrelle di ceramica, porta d'ingresso in legno massello con seconda porta vetrata in legno, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con finestre a vetro singolo e inferriate e rete metallica, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Della Forma, 21

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il fabbricato p.lla 67 confina a nord ed a est con Via Della Forma, a sud con le p.lle 918 e 68 e ad ovest con la p.lla 862.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Locale Commerciale                    | 50,75 mq            | 74,73 mq            | 1            | 74,73 mq                        | 2,70 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 74,73 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 74,73 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano | Graffato |
|                         |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |         |       |          |

|   |    |    |   |   |    |   |       |          |       |  |
|---|----|----|---|---|----|---|-------|----------|-------|--|
| 1 | MU | 67 | 3 | 1 | C1 | 2 | 51 mq | 518,88 € | Terra |  |
|---|----|----|---|---|----|---|-------|----------|-------|--|

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto CTU in fase di accesso sopralluogo con la planimetria catastale sono emerse alcune difformità. Tali difformità sono dovute dall'avvenuta ristrutturazione del locale senza l'ausilio di un titolo edilizio abilitativo. Le difformità riscontrate consistono:

- 1) nella posa in opera di un piccolo muretto divisorio posto di fronte alla porta d'ingresso (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi);
  - 2) nella posa in opera di un bancone in muratura nella sala (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi);
  - 3) nell'avvenuta creazione di una mensola incassata nel muro portante sul lato sud della sala (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi);
  - 4) nell'apertura di una piccola apertura nel muro portante tra la cucina e la sala (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi);
  - 5) nell'avvenuta cambio di destinazione d'uso del sottoscala con modifica della scala d'accesso e posa di tramezzature per la creazione dell'anti WC e del WC (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi);
  - 6) nell'avvenuta chiusura di una finestra sul lato sud est del locale retro con apertura di nuova finestra sul muro lato nord est dello stesso vano (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi);
  - 7) nella mancata restituzione grafica nel locale retro dei pilastri a sostegno della sovrastante scala (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi);
  - 8) nell'apertura di una di una nicchia nel muro portante sul lato sud est del locale retro (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi);
  - 9) nell'avvenuta apertura di un vano porta nel muro portante sul lato sud ovest del locale retro così da poter accedere ad uno spazio precedentemente inaccessibile ed attualmente utilizzato come ripostiglio (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi);
- (vedi planimetria dello stato dei luoghi e planimetria catastale allegati).

Le difformità sopra riportate ai precedenti punti 1, 2, 5, 6 e 7 (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi) dovranno essere sanate dall'aggiudicatario con una pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) con la quale si andranno a sanare le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità sopra riportate ai precedenti punti 3, 4, 8 e 9 (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi) dovranno essere sanate dall'aggiudicatario con una pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) con la quale si andrà a ripristinare lo stato dei luoghi previa chiusura delle aperture create nella muratura portante.

Per la detta pratica edilizia in sanatoria il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa ed € 2.200,00 per spese tecniche, un costo di circa € 800,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale nonché un costo di circa € 1.500,00 per le opere murarie.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta essere occupato dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in Frosinone, Via della Forma n. 23.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/03/1994 al 06/05/2008 | **** Omissis **** | Compravendita              |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Giovanni Piacitelli | 28/03/1994 | 24544         |             |
|                              |                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                            |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                            |            |               |             |
|                              |                   |                            |            |               |             |
| Dal 06/05/2008 al 06/05/2008 | **** Omissis **** | Compravendita              |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio                     | 06/05/2008 | 251           | 188         |
|                              |                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                            |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                            |            |               |             |
|                              |                   |                            |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 09/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a FROSINONE il 06/05/2008  
Reg. gen. 10509 - Reg. part. 1745  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 6,10 %  
Rogante: Notaio Lotito Luigi  
Data: 06/05/2008  
N° repertorio: 252  
N° raccolta: 189
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a FROSINONE il 16/02/2018  
Reg. gen. 2758 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 93.944,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 46.972,22  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Data: 15/02/2018  
N° repertorio: 2978  
N° raccolta: 4718

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 21/07/2023  
Reg. gen. 14644 - Reg. part. 10904  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dallo studio dell'atto di provenienza risulta che il bene pignorato fa parte di un fabbricato di remota costruzione edificato negli anni '30. A seguito delle ulteriori indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone, per l'immobile pignorato risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità del

27/02/1996 su richiesta di agibilità del 01/02/1996, prot. 3307 ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85.

Dallo studio approfondito della pratica edilizia relativa alla richiesta di agibilità del 01/02/1996, prot. 3307 ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che la planimetria catastale allegata alla stessa, sulla base della quale è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità del 27/02/1996, risulta essere difforme dalla planimetria catastale in atti presso il catasto. La planimetria allegata alla pratica di richiesta di agibilità del 01/02/1996 risulta avere rispetto alla planimetria catastale originale, l'identica intestazione, data, protocollo dati di compilazione e firma del redattore nonché gli stessi segni distintivi nella parte grafica che però risulta essere stata attentamente manipolata. Tali manipolazioni sono state eseguite per:

- modificare le altezze dei vani;
- modificare la diversa destinazione d'uso del vano sottoscala in bagno
- modificare la posizione della finestra nell'attuale locale retro;
- aggiungere la nicchia esistente nel locale retro;
- aggiungere l'apertura del vano porta nel muro portante sul lato sud ovest del locale retro e del vano precedentemente intercluso ed attualmente utilizzato come ripostiglio.

Tale difformità riscontrata tra la planimetria allegata alla pratica di richiesta di agibilità del 01/02/1996 con quella originale depositata in catasto, a parere del sottoscritto CTU, inficia l'Autorizzazione di Agibilità del 27/02/1996.

#### **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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto CTU in fase di accesso sopralluogo con la planimetria catastale sono emerse alcune difformità. Tali difformità sono dovute dall'avvenuta ristrutturazione del locale senza l'ausilio di un titolo edilizio abilitativo. Le difformità riscontrate consistono:

- 1) nella posa in opera di un piccolo muretto divisorio posto di fronte alla porta d'ingresso (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi);
- 21) nella posa in opera di un bancone in muratura nella sala (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi);
- 3) nell'avvenuta creazione di una mensola incassata nel muro portante sul lato sud della sala (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi);
- 4) nell'apertura di una piccola apertura nel muro portante tra la cucina e la sala (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi);
- 5) nell'avvenuta cambio di destinazione d'uso del sottoscala con modifica della scala d'accesso e posa di tramezzature per la creazione dell'anti WC e del WC (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi);
- 6) nell'avvenuta chiusura di una finestra sul lato sud est del locale retro con apertura di nuova finestra sul muro lato nord est dello stesso vano (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi);
- 7) nella mancata restituzione grafica nel locale retro dei pilastri a sostegno della sovrastante scala (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi);
- 8) nell'apertura di una di una nicchia nel muro portante sul lato sud est del locale retro (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi);
- 9) nell'avvenuta apertura di un vano porta nel muro portante sul lato sud ovest del locale retro così da poter

accedere ad uno spazio precedentemente inaccessibile ed attualmente utilizzato come ripostiglio (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi);

(vedi planimetria dello stato dei luoghi e planimetria catastale allegati).

Le difformità sopra riportate ai precedenti punti 1, 2, 5, 6 e 7 (in verde nella planimetria dello stato dei luoghi) dovranno essere sanate dall'aggiudicatario con una pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) con la quale si andranno a sanare le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità sopra riportate ai precedenti punti 3, 4, 8 e 9 (in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi) dovranno essere sanate dall'aggiudicatario con una pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) con la quale si andrà a ripristinare lo stato dei luoghi previa chiusura delle aperture create nella muratura portante.

Per la detta pratica edilizia in sanatoria il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa ed € 2.200,00 per spese tecniche, un costo di circa € 800,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale nonché un costo di circa € 1.500,00 per le opere murarie.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Della Forma, 21  
- Immobile sito nel comune di Frosinone, Via Della Forma n. 21, distinto in Catasto al foglio MU, particella 67, subalterno 3. Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra, di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate edificato negli anni '30 (vedi foto n. 1 e 2), facente parte della cinta muraria del centro storico del capoluogo, in adiacenza di Porta Romana, un'antica porta storica situata nel cuore del centro storico della città. L'unità immobiliare ad uso negozio/bottega è attualmente adibita a ristorante ed è composta da una sala di 34,94 mq (vedi foto n. 3 e 4), da un anti wc di 1,46 mq (vedi foto n. 5), un w.c. di 1,28 mq (vedi foto n. 6), una cucina di 6,88 mq (vedi foto n. 7 e 8), un retro di 6,19 mq (vedi foto n. 9 e 10) ed un ripostiglio di 3,04 mq (vedi foto n. 11). L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica (vedi foto n. 1 e 2). L'immobile oggetto della

presente si trova in buono stato di manutenzione e conservazione,, con pareti e soffitti della sala intonacati e tinteggiati, restanti pareti rivestite con piastrelle di ceramica, pavimenti in piastrelle di ceramica, porta d'ingresso in legno massello con seconda porta vetrata in legno, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con finestre a vetro singolo e inferriate e rete metallica, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 67, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 75.000,00

Valutazione della piena proprietà:

Superficie commerciale totale = 74,73 mq

Mq 74,73 a € 1.000,00/mq = € 74.730,00. che si arrotonda a € 75.000,00

A detrarre:

- Spese tecniche per pratica edilizia CILA in Sanatoria = € 2.200,00;
- Sanzione amministrativa per pratica edilizia CILA in Sanatoria = € 1.000,00;
- Costo aggiornamento planimetria catastale = € 800,00;
- Costo opere murarie = € 1.500,00;

Valutazione base asta = € 75.000,00 - € 2.200,00 - € 1.000,00 - € 800,00 - € 1.500,00 = € 69.500,00.

| Identificativo corpo                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale<br>Frosinone (FR) - Via Della Forma, 21 | 74,73 mq                 | 1.000,00 €/mq   | € 74.730,00        | 100,00%          | € 75.000,00 |
| Valore di stima:                                                              |                          |                 |                    |                  | € 75.000,00 |

Valore di stima: € 75.000,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                        | Valore  | Tipo |
|----------------------------------------------------------------|---------|------|
| Spese tecniche per pratica edilizia CILA in Sanatoria          | 1000,00 | €    |
| Sanzione amministrativa per pratica edilizia CILA in Sanatoria | 2200,00 | €    |
| Costo aggiornamento planimetria catastale                      | 800,00  | €    |
| Costo opere murarie                                            | 1500,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 69.500,00**

Valutazione della piena proprietà:

Superficie commerciale totale = 74,73 mq

Mq 74,73 a € 1.000,00/mq = € 74.730,00. che si arrotonda a € 75.000,00

A detrarre:

- Spese tecniche per pratica edilizia CILA in Sanatoria = € 2.200,00;

- Sanzione amministrativa per pratica edilizia CILA in Sanatoria = € 1.000,00;

- Costo aggiornamento planimetria catastale = € 800,00;

- Costo opere murarie = € 1.500,00;

Valutazione base asta = € 75.000,00 - € 2.200,00 - € 1.000,00 - € 800,00 - € 1.500,00 = € 69.500,00.

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 15/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Palmieri Giovanni

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Verbale redatto in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Visura Camerale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco Immobili
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetria dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazione di Agibilità del 27/02/1996 con relativa pratica edilizia ed allegati
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Lotito del 06-05-2008 rep 251
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Piacitelli del 28-03-1994 rep 24544
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via Della Forma, 21  
- Immobile sito nel comune di Frosinone, Via Della Forma n. 21, distinto in Catasto al foglio MU, particella 67, subalterno 3. Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra, di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate edificato negli anni '30 (vedi foto n. 1 e 2), facente parte della cinta muraria del centro storico del capoluogo, in adiacenza di Porta Romana, un'antica porta storica situata nel cuore del centro storico della città. L'unità immobiliare ad uso negozio/bottega è attualmente adibita a ristorante ed è composta da una sala di 34,94 mq (vedi foto n. 3 e 4), da un anti wc di 1,46 mq (vedi foto n. 5), un w.c. di 1,28 mq (vedi foto n. 6), una cucina di 6,88 mq (vedi foto n. 7 e 8), un retro di 6,19 mq (vedi foto n. 9 e 10) ed un ripostiglio di 3,04 mq (vedi foto n. 11). L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica (vedi foto n. 1 e 2). L'immobile oggetto della presente si trova in buono stato di manutenzione e conservazione,, con pareti e soffitti della sala intonacati e tinteggiati, restanti pareti rivestite con piastrelle di ceramica, pavimenti in piastrelle di ceramica, porta d'ingresso in legno massello con seconda porta vetrata in legno, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con finestre a vetro singolo e inferriate e rete metallica, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 67, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 69.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.500,00**

| Bene N° 1 - Locale commerciale                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Frosinone (FR) - Via Della Forma, 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. MU, Part. 67, Sub. 3, Zc. 1,<br>Categoria C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 74,73 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>- Immobile sito nel comune di Frosinone, Via Della Forma n. 21, distinto in Catasto al foglio MU, particella 67, subalterno 3. Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra, di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate edificato negli anni '30 (vedi foto n. 1 e 2), facente parte della cinta muraria del centro storico del capoluogo, in adiacenza di Porta Romana, un'antica porta storica situata nel cuore del centro storico della città. L'unità immobiliare ad uso negozio/bottega è attualmente adibita a ristorante ed è composta da una sala di 34,94 mq (vedi foto n. 3 e 4), da un anti wc di 1,46 mq (vedi foto n. 5), un w.c. di 1,28 mq (vedi foto n. 6), una cucina di 6,88 mq (vedi foto n. 7 e 8), un retro di 6,19 mq (vedi foto n. 9 e 10) ed un ripostiglio di 3,04 mq (vedi foto n. 11). L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica (vedi foto n. 1 e 2). L'immobile oggetto della presente si trova in buono stato di manutenzione e conservazione,, con pareti e soffitti della sala intonacati e tinteggiati, restanti pareti rivestite con piastrelle di ceramica, pavimenti in piastrelle di ceramica, porta d'ingresso in legno massello con seconda porta vetrata in legno, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con finestre a vetro singolo e inferriate e rete metallica, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico.</p> |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a FROSINONE il 06/05/2008  
Reg. gen. 10509 - Reg. part. 1745  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 6,10 %  
Rogante: Notaio Lotito Luigi  
Data: 06/05/2008  
N° repertorio: 252  
N° raccolta: 189
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a FROSINONE il 16/02/2018  
Reg. gen. 2758 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 93.944,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 46.972,22  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Data: 15/02/2018  
N° repertorio: 2978  
N° raccolta: 4718

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 21/07/2023  
Reg. gen. 14644 - Reg. part. 10904  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura