

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Chiappini Massimiliano, nel Fallimento 29/2021



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia n° 13-15, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia, piano S1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Frosinone (FR) - Via Francesco Brighindi, snc, piano 2 .....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15

Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	20
Stato conservativo .....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	22
Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	24
<b>Lotto 3</b> .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
<b>Lotto 3</b> .....	27
Schema riassuntivo Fallimento 29/2021 -	28
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 569.800,00</b> .....	28
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.200,00</b> .....	28
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 35.200,00</b> .....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia n° 13-15, piano T.....	30

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 15/03/2022, il sottoscritto Geom. Chiappini Massimiliano, con studio in Viale Tevere, 46 - 03100 - Frosinone (FR), email [massimiliano.chiappini@alice.it](mailto:massimiliano.chiappini@alice.it), PEC [massimiliano.chiappini@geopec.it](mailto:massimiliano.chiappini@geopec.it), Tel. 0775 962952, Fax 0775 962952, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia n° 13-15, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia, piano S1
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Frosinone (FR) - Via Francesco Brighindi, snc, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA MOLA VECCHIA N° 13-15, PIANO T**

---

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di ufficio, in Frosinone, Via Mola Vecchia n° 13-15, distinta al N.C.E.U. al foglio 18 particella 1468 sub 4

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MOLA VECCHIA, PIANO S1**

---

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di area urbana, in Frosinone, Via Mola Vecchia (catastalmente n° 15), distinta al N.C.E.U. al foglio 18 particella 1468 sub 84

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FRANCESCO BRIGHINDI, SNC, PIANO 2**

---

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di lastrico solare, in Frosinone, Via Francesco Brighindi, snc, distinta al N.C.E.U. al foglio 34 particella 2061 sub 10

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia n° 13-15, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Circa la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., si precisa che, sono state richieste e saranno allegare alla presente relazione, le planimetrie e visure catastali, le visure ipotecarie (trascrizioni e iscrizioni), nonché l'atto di provenienza.

### TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: (

Partita IVA: (

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

- (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto di perizia risulta di proprietà della \_\_\_\_\_, per averlo costruito sul terreno pervenuto alla stessa in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Giovanni Piacitelli rep. n° 58760 del 31.01.2005 (che si allega in copia).



### CONFINI

---

A seguito delle verifiche svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di stima confina a nord ed ovest con l'area urbana sub 70 intestata catastalmente a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a sud in parte con la corte comune sub 73, in parte con il vano scala sub 66 ed in parte con l'unità immobiliare sub 99 (ex sub 2 e 3) destinata ad ufficio ed intestata catastalmente a \_\_\_\_\_ con sede in Veroli (Fr) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, mentre il lato est confina con un'area

CATASTALMENTE NON IDENTIFICATA, accessibile e contigua al sub 70, delimitata verso est da un parapetto, con affaccio verso il sottostante piano S1, area sulla quale insistono alcuni degli accessi all'immobile oggetto di stima.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	224,00 mq	259,00 mq	1,00	259,00 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>259,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>259,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Relativamente all'altezza si precisa che, quella indicata nel campo "consistenza immobile" è stata rilevata dalla documentazione urbanistica.

All'interno dei locali, risulta installata una controsoffittatura per l'intera superficie e l'altezza attuale è di ml 2,70.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2012 al 28/12/2012	proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1468, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 2.254,33 Piano 1
Dal 28/12/2012 al 09/11/2015	proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1468, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 2.630,06 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2019	proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1468, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 10,5 Superficie catastale 259 mq Rendita € 2.630,06 Piano 1
Dal 26/06/2019 al 08/07/2022	proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1468, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 10,5

		Superficie catastale 259 mq Rendita € 2.630,06 Piano 1
--	--	--

A seguito delle verifiche svolte, si è potuto accertare che, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1468	4	2	A10	4	10,5	259 mq	2630,06 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

Circa la corrispondenza catastale, si ritiene opportuno evidenziare che, l'immobile oggetto di stima, è posto al piano terra, così come risultante anche nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio (che si allega in copia), dalla visura catastale risulta invece erroneamente indicato al piano 1°.

## PRECISAZIONI

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di stima, è posto al piano terra, così come risultante anche dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio (che si allega in copia), dalla visura catastale risulta invece erroneamente indicato al piano 1°.

Si precisa inoltre che, l'accesso all'immobile, avviene per mezzo del transito sull'area urbana sub 70 (ex sub 1 - corte comune all'intero fabbricato) catastalmente intestata a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, nonché per mezzo dell'area CATASTALMENTE NON IDENTIFICATA, accessibile e contigua al sub 70, delimitata verso est da un parapetto, con affaccio verso il sottostante piano S1, area sulla quale insistono alcuni degli accessi all'immobile oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO



A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di stima risulta in "BUONO STATO CONSERVATIVO" (cfr. documentazione fotografica allegata).

## PARTI COMUNI

---

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di stima, ha diritto alla corte comune sub 73 (ex sub 1).

Si precisa inoltre che, l'accesso all'immobile, avviene per mezzo del transito sull'area urbana sub 70 (ex sub 1 - corte comune all'intero fabbricato) catastalmente intestata a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, nonché per mezzo dell'area CATASTALMENTE NON IDENTIFICATA, accessibile e contigua al sub 70, delimitata verso est da un parapetto, con affaccio verso il sottostante piano S1, area sulla quale insistono alcuni degli accessi all'immobile oggetto di stima.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito della verifica delle documentazioni catastali e per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, si precisa che, l'immobile oggetto di stima non è soggetto ad alcuna servitù, censo, livello e uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni avente struttura portante in c.a. con copertura del tipo a terrazzo, in parte praticabile, le tamponature perimetrali sono del tipo in laterizio con sovrastanti intonaci e tinteggiature. Lo stesso è costituito da sei piani fuori terra ed un piano interrato destinato ad autorimessa e cantine.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra, alla stessa si accede direttamente dalla strada pubblica Via Mola Vecchia per mezzo del transito sulla corte comune sub 73 e quindi per mezzo dell'area urbana sub 70 (ex sub 1 - corte comune all'intero fabbricato), catastalmente intestata a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, nonché per mezzo dell'area CATASTALMENTE NON IDENTIFICATA, accessibile e contigua al sub 70, delimitata verso est da un parapetto, con affaccio verso il sottostante piano S1, aree sulle quali insistono alcuni degli accessi all'immobile oggetto di stima.

Detta unità immobiliare, avente destinazione catastale ed urbanistica di "UFFICIO", si compone di diversi ambienti con annessi servizi, il tutto per una superficie utile di mq 224,00 ed una superficie lorda di mq 259,00, come risultante dalla documentazione catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, che si allega in copia.

Circa le caratteristiche costruttive, si precisa che, l'immobile risulta avere finiture del tipo civili, con pavimenti e rivestimenti (ai servizi) in ceramica, impianti del tipo sottotraccia, intonaci alle pareti con sovrastanti tinteggiature, controsoffittature, infissi esterni costituiti da finestre e porte in vetro ed alluminio, mentre le porte degli ambienti interni risultano in legno tamburato.

Circa l'impiantistica esistente, non si è in grado di relazionare sulla funzionalità per l'assenza della fornitura di energia elettrica e la mancanza di varie parti componenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2001 al 31/01/2005	diritto di proprietà per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marina Stirpe	11/12/2001	50622	8149
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	18/12/2001	20095	15773
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/2001 al 31/01/2005	diritto di proprietà per la quota di 1/1. Codice	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marina Stirpe	11/12/2001	50622	8149
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	18/12/2001	20096	15774
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/01/2005	il diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Piacitelli	31/01/2005	58760	12022
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/02/2005	2318	1244		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I richiamati atti di compravendita, sono relativi all'acquisto dei terreni sui quali è stato successivamente edificato dalla soc. \_\_\_\_\_ il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 13/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 17/09/2012

Reg. gen. 17469 - Reg. part. 2187

Quota: € 400000,00

A favore di INTESA SANPAOLO SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: A seguito delle verifiche ipotecarie svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di stima è gravato da quota dell'originario mutuo condizionato a rogito del Notaio Valerio Vanghetti del 11/10/2010 rep. 1465/909. A seguito del frazionamento in quota a rogito del Notaio Roberto Labate del 10/08/2012 rep. 333922/64088, risulta per detto immobile una quota capitale di € 400.000,00 ed ipoteca di € 800.000,00



## NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta realizzato su un lotto di terreno ricadente in zona "B" di P.R.G.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato rilasciato dal Comune di Frosinone il "Permesso di Costruire n° 10494 del 09.04.2008" e per le difformità eseguite è stato rilasciato il "Permesso in Sanatoria (art. 36 DPR 380/2001) n° 11640 del 18.06.2012".

A seguito delle richiamate verifiche urbanistiche e dopo un sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, ESISTE CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di una porta di collegamento (attualmente chiusa, su muratura non portante) che andrà ripristinata.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'immobile oggetto di stima fa parte del condominio denominato "Condominio Mola Vecchia", Via Mola Vecchia 15/A 03100 Frosinone.

### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Circa la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., si precisa che, sono state richieste e saranno allegare alla presente relazione, le planimetrie e visure catastali, le visure ipotecarie (trascrizioni e iscrizioni), nonché l'atto di provenienza.

## TITOLARITÀ

---

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

-  [Proprietà 1/1]

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

- (Proprietà 1/1)

L'area oggetto di perizia risulta di proprietà della Soc. \_\_\_\_\_, in quanto parte del terreno di maggior consistenza pervenuto alla stessa in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Giovanni Piacitelli rep. n° 58760 del 31.01.2005 (che si allega in copia).

## CONFINI



A seguito delle verifiche svolte, si è potuto accertare che, l'area urbana oggetto di stima confina a nord ed ovest con la corte comune sub 73, a sud con il posto auto sub 75 catastalmente intestato a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e ad est con il terreno distinto al N.C.T. fg. 18 particella 1347, catastalmente intestato a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana	36,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, l'area oggetto di stima ha una consistenza di mq 36,00 (cfr. visura catastale allegata), sul posto però detta area non risulta delimitata a terra e risulta avere una consistenza decisamente inferiore.

Per quanto è stato possibile accertare, la consistenza in loco di detta area, risulta pari a circa mq 20, la restante superficie risulta occupata da terzi e delimitata da una recinzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 30/07/2012 al 08/05/2013	proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 18, Part. 1468, Sub. 72 Categoria F1 Piano T-S1
Dal 08/05/2013 al 21/10/2020	proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1468, Sub. 84 Categoria F1, Cons. 36 Piano T-S1
Dal 21/10/2020 al 08/07/2022	proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1468, Sub. 84 Categoria F1, Cons. 36 Piano T-S1

A seguito delle verifiche svolte, si è potuto accertare che, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1468	84		F1		36			T-S1	

### Corrispondenza catastale

Circa la corrispondenza catastale, si ritiene opportuno evidenziare che, l'immobile oggetto di stima, è posto al piano seminterrato, così come risultante anche dall'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio (che si allega in copia), dalla visura catastale risulta invece erroneamente indicato al piano T-S1.

Circa la consistenza, si è potuto accertare che, l'area oggetto di stima (della consistenza catastale di mq 36,00 cfr. visura catastale allegata), risulta in loco avere una consistenza decisamente inferiore.

Per quanto è stato possibile accertare, la consistenza in loco di detta area, risulta pari a circa mq 20, la restante superficie risulta recintata ed occupata da terzi.

## PRECISAZIONI

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di stima, è posto al piano seminterrato, così come risultante anche dall'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio (che si allega in copia), dalla visura catastale risulta invece erroneamente indicato al piano T-S1.

## STATO CONSERVATIVO

---

A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, l'area oggetto di stima non risulta delimitata in loco.

Per quanto è stato possibile accertare, tale area risulta in parte pavimentata in cls ed in parte a terreno naturale, la porzione a terreno naturale risulta occupata da terzi e delimitata da una recinzione (cfr. documentazione fotografica).

## PARTI COMUNI

---

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, l'area oggetto di stima, ha diritto al bcnc sub 73 (ex sub 1), destinato a corte comune e viale d'accesso dalla strada pubblica Via Mola Vecchia.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito della verifica delle documentazioni catastali e per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, si precisa che, l'immobile oggetto di stima non è soggetto ad alcuna servitù, censo, livello e uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'area urbana oggetto di stima è posta al piano seminterrato, alla stessa si accede direttamente dalla strada pubblica Via Mola Vecchia per mezzo del transito sul viale d'accesso ai locali garage del fabbricato sovrastante e quindi sulla corte comune sub 73.

Detta unità immobiliare, avente destinazione di area urbana, ha una consistenza catastale di mq 36,00 come risultante dalla documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio, che si allega in copia.

A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, l'area oggetto di stima non risulta delimitata in loco, la stessa risulta avere una consistenza decisamente inferiore a quanto catastalmente risultante.

Per quanto è stato possibile accertare, la consistenza in loco di detta area, risulta pari a circa mq 20, la restante superficie risulta occupata da terzi e delimitata da una recinzione (cfr. documentazione fotografica).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Come già relazionato, per quanto è stato possibile accertare, risulta che, parte dell'area oggetto di stima è stata occupata da terzi e delimitata da una recinzione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2001 al 31/01/2005	la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marina Stirpe	11/12/2001	50622	8149
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	18/12/2001	20096	15774
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/2001 al 31/01/2005	diritto di proprietà per la quota di 1/1. Codice	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marina Stirpe	11/12/2001	50622	8149
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	18/12/2001	20095	15773
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/01/2005	il diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Piacitelli	31/01/2005	58760	12022
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/02/2005	2318	1244
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



I richiamati atti di compravendita, sono relativi all'acquisto dei terreni sui quali è stato successivamente edificato dalla soc. il fabbricato ed è ricadente l'area oggetto di stima.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

A seguito delle verifiche ipotecarie svolte, si è potuto accertare che sull'immobile oggetto di stima NON GRAVA alcuna formalità pregiudizievole, in quanto:

- Risulta cancellata l'iscrizione del 20.09.2013 derivante da decreto ingiuntivo;
- Risulta annotazione a iscrizione - restrizione beni del 09.04.2014.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, l'area oggetto di stima, risulta ubicata su un lotto di terreno di maggior estensione ricadente in zona "B" di P.R.G.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, l'area oggetto di stima, è ubicata all'interno del lotto dove è stato edificato un fabbricato per il quale il Comune di Frosinone ha rilasciato il "Permesso di Costruire n° 10494 del 09.04.2008" e per le difformità eseguite è stato rilasciato il "Permesso in Sanatoria (art. 36 DPR 380/2001) n° 11640 del 18.06.2012".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



L'immobile oggetto di stima fa parte del condominio denominato "Condominio Mola Vecchia", Via Mola Vecchia 15/A 03100 Frosinone.

## LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Frosinone (FR) - Via Francesco Brighindi, snc, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Circa la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., si precisa che, sono state richieste e saranno allegate alla presente relazione, le planimetrie e visure catastali, le visure ipotecarie (trascrizioni e iscrizioni), nonché l'atto di provenienza.

### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)



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

- (Proprietà 1/1)

Il lastrico solare oggetto di perizia risulta di proprietà della Soc. \_\_\_\_\_, in quanto copertura dei sottostanti locali garage-cantina edificati su parte del terreno di maggior consistenza pervenuto alla stessa in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Fragomeni rep. n° 29122 del 07.11.2002 (che si allega in copia).



### CONFINI

A seguito delle verifiche svolte, si è potuto accertare che, il lastrico solare oggetto di stima, confina a nord con la corte comune sub 16 della particella 1565, a sud ed ovest con la corte comune sub 1 della particella 2061 e ad est con il terreno distinto al N.C.T. fg. 34 particella 1390, catastalmente intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 .



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
lastrico solare	176,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>176,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>176,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Dalle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, il lastrico solare oggetto di stima ha una consistenza di mq 176,00 (cfr. visura catastale allegata).

Lo stesso costituisce la copertura di alcuni locali garage-cantina posti a piani inferiori, è posto a quota della limitrofa corte comune sub 16 della particella 1565, dalla quale si accede ed è attualmente destinato a posti auto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2006 al 11/07/2022	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 2061, Sub. 10 Categoria F5, Cons. 176 Piano 2

A seguito delle verifiche svolte, si è potuto accertare che, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	2061	10		F5		176			2	

## Corrispondenza catastale

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



## PRECISAZIONI

---

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di stima, è posto al piano secondo e costituisce la copertura del fabbricato destinato a garage-cantina posto ai piani inferiori, così come risultante anche dall'elaborato planimetrico e dalla visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio (che si allega in copia).



Allo stesso si accede dalla limitrofa corte comune sub 16 della particella 1565 (posta alla stessa quota) e risulta attualmente destinato a posti auto.

## STATO CONSERVATIVO

---

A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, il lastrico solare oggetto di stima, risulta in buono stato conservativo (cfr. documentazione catastale allegata).

## PARTI COMUNI

---

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, il lastrico solare oggetto di stima, ha diritto al bcnc sub 1 (corte comune), nonché al transito sulla particella 1391 e 1565 sub 16 che ne consentono l'accesso dalla sovrastante strada pubblica Via Francesco Brighindi.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito della verifica delle documentazioni catastali e per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, si precisa che, l'immobile oggetto di stima non è soggetto ad alcuna servitù, censo, livello e uso civico.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il lastrico solare oggetto di stima è posto al piano secondo di una costruzione destinata a garage-cantina, posta ai piani sottostanti, della quale ne costituisce il solaio di copertura.

Allo stesso, si accede direttamente dalla sovrastante strada pubblica Via Francesco Brighindi, per mezzo del transito sulla particella 1391 e quindi sulla corte comune particella 1565 sub 16, posta alla stessa quota del lastrico solare in oggetto.

Detta unità immobiliare, attualmente destinata a posti auto, ha una consistenza catastale di mq 176,00 come risultante dalla documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio, che si allega in copia.

A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, il lastrico in oggetto risulta avere una pavimentazione in cemento liscio del tipo industriale, risulta realizzata la segnaletica orizzontale bianca delimitante i vari posti auto e l'intera area oggetto di stima risulta delimitata in loco su tre lati, in parte da ringhiera in ferro ed in parte da paletti e rete metallica (cfr. documentazione fotografica).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1981 al 07/11/2002	proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		G.Mazzoli	15/09/1981	2772	707
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	25/05/1981	7607	6594
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/11/2002	il diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Fragomeni	07/11/2002	29122	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	28/11/2002	21167	15667
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I richiamati atti di compravendita, sono relativi all'acquisto dei terreni sui quali è stata successivamente edificata dalla soc. la costruzione destinata a garage-cantina, la cui copertura costituisce il lastrico solare oggetto di stima.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

A seguito delle verifiche ipotecarie svolte, si è potuto accertare che sull'immobile oggetto di stima NON GRAVA alcuna formalità pregiudizievole, in quanto:

- Risulta cancellata l'iscrizione del 25.02.2010 derivante da decreto ingiuntivo;

(cfr. documentazione ipotecaria allegata)

### NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, il lastrico solare oggetto di stima, risulta ubicato su un lotto di terreno di maggior estensione ricadente in zona "CE" di P.R.G.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, il lastrico solare oggetto di stima costituisce copertura del fabbricato a duplice elevazione destinato a garage-cantina posto ai piani sottostanti, fabbricato oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'immobile oggetto di stima è posto all'interno di un'area condominiale con accesso dalla sovrastante strada pubblica Via Francesco Brighindi.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia n° 13-15, piano T  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di ufficio, in Frosinone, Via Mola Vecchia n° 13-15, distinta al N.C.E.U. al foglio 18 particella 1468 sub 4  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1468, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 569.800,00

Il valore commerciale del bene oggetto di stima 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 attive o passive.

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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della presente stima.

Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 2.200,00/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia n° 13-15, piano T	259,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 569.800,00	100,00%	€ 569.800,00



Valore di stima: € 569.800,00



Valore di stima: € 569.800,00

**Valore finale di stima: € 569.800,00****LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia, piano S1  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di area urbana, in Frosinone, Via Mola Vecchia (catastalmente n° 15), distinta al N.C.E.U. al foglio 18 particella 1468 sub 84 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1468, Sub. 84, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive.

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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'area oggetto della presente stima.

Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, delle caratteristiche costruttive e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale ed a seguito della verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'area oggetto di stima è pari ad € 200,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia, piano S1	36,00 mq	200,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00

Valore di stima: € 7.200,00

**Valore finale di stima: € 7.200,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Frosinone (FR) - Via Francesco Brighindi, snc, piano 2  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di lastrico solare, in Frosinone, Via Francesco Brighindi, snc, distinta al N.C.E.U. al foglio 34 particella 2061 sub 10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2061, Sub. 10, Categoria F5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 35.200,00

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive.

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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'area oggetto della presente stima.

Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, delle caratteristiche costruttive e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale ed a seguito della verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'area oggetto di stima è pari ad € 200,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare Frosinone (FR) - Via Francesco Brighindi, snc, piano 2	176,00 mq	200,00 €/mq	€ 35.200,00	100,00%	€ 35.200,00
				Valore di stima:	€ 35.200,00

Valore di stima: € 35.200,00

**Valore finale di stima: € 35.200,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 26/07/2022

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it Il C.T.U.  
Geom. Chiappini Massimiliano

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Planimetrie catastali - Documentazione catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ Atto di provenienza - Titoli di proprietà dei vari lotti
- ✓ Concessione edilizia - Documentazione urbanistica
- ✓ Tavola del progetto - Documentazione urbanistica
- ✓ Foto - Documentazione fotografica

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia n° 13-15, piano T  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di ufficio, in Frosinone, Via Mola Vecchia n° 13-15, distinta al N.C.E.U. al foglio 18 particella 1468 sub 4 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1468, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta realizzato su un lotto di terreno ricadente in zona "B" di P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 569.800,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia, piano S1  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di area urbana, in Frosinone, Via Mola Vecchia (catastalmente n° 15), distinta al N.C.E.U. al foglio 18 particella 1468 sub 84 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1468, Sub. 84, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, l'area oggetto di stima, risulta ubicata su un lotto di terreno di maggior estensione ricadente in zona "B" di P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 7.200,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Frosinone (FR) - Via Francesco Brighindi, snc, piano 2  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di lastrico solare, in Frosinone, Via Francesco Brighindi, snc, distinta al N.C.E.U. al foglio 34 particella 2061 sub 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2061, Sub. 10, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, il lastrico solare oggetto di stima, risulta ubicato su un lotto di terreno di maggior estensione ricadente in zona "CE" di P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 35.200,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 29/2021 -**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 569.800,00**

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia n° 13-15, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1468, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A10	<b>Superficie</b>	259,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di stima risulta in "BUONO STATO CONSERVATIVO" (cfr. documentazione fotografica allegata).		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di ufficio, in Frosinone, Via Mola Vecchia n° 13-15, distinta al N.C.E.U. al foglio 18 particella 1468 sub 4		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.200,00**

**Bene N° 2 - Area urbana**

<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Mola Vecchia, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1468, Sub. 84, Categoria F1	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, l'area oggetto di stima non risulta delimitata in loco. Per quanto è stato possibile accertare, tale area risulta in parte pavimentata in cls ed in parte a terreno naturale, la porzione a terreno naturale risulta occupata da terzi e delimitata da una recinzione (cfr. documentazione fotografica).		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di area urbana, in Frosinone, Via Mola Vecchia (catastalmente n° 15), distinta al N.C.E.U. al foglio 18 particella 1468 sub 84		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.200,00**

<b>Bene N° 3 - Lastrico solare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Francesco Brighindi, snc, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2061, Sub. 10, Categoria F5	<b>Superficie</b>	176,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, il lastrico solare oggetto di stima, risulta in buono stato conservativo (cfr. documentazione catastale allegata).		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione di lastrico solare, in Frosinone, Via Francesco Brighindi, snc, distinta al N.C.E.U. al foglio 34 particella 2061 sub 10		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA MOLA VECCHIA N° 13-15, PIANO T**

---

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 17/09/2012

Reg. gen. 17469 - Reg. part. 2187

Quota: € 400000,00

A favore di INTESA SANPAOLO SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: A seguito delle verifiche ipotecarie svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto di stima è gravato da quota dell'originario mutuo condizionato a rogito del Notaio Valerio Vanghetti del 11/10/2010 rep. 1465/909. A seguito del frazionamento in quota a rogito del Notaio Roberto Labate del 10/08/2012 rep. 333922/64088, risulta per detto immobile una quota capitale di € 400.000,00 ed ipoteca di € 800.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it